



federspiel-immobilien.at

**Federspiel**  
IMMOBILIENBERATUNG

# EXPOSÉ SONNIGES FAMILIEN-GRUNDSTÜCK IN FRITZENS



**F** Federspiel  
IMMOBILIENBERATUNG

## OBJEKTBESCHREIBUNG



Dieses wunderschöne, sonnige **Baugrundstück mit Altbestand** in Fritzens bietet Familien eine seltene Gelegenheit: **1.073 m<sup>2</sup>** Platz für ein großzügiges Zuhause, einen weitläufigen Garten und viel Raum zum Aufwachsen.

Das Grundstück ist ruhig gelegen, hervorragend bebaubar und aufgrund seiner Größe auch **teilbar**, wodurch verschiedene Familienwohnkonzepte möglich werden – vom Einfamilienhaus bis hin zu einem Mehrgenerationenprojekt.

Der bestehende Altbestand kann durch einen modernen Neubau ersetzt werden.

### Lage – ideal für Familien

Fritzens ist eine familienfreundliche Gemeinde mit viel Natur, guter Infrastruktur und sicherem Umfeld. Das Grundstück liegt in einer **ruhigen, sonnigen Wohngegend**, perfekt für Kinder zum Spielen und für Eltern, die Erholung suchen.

- **Bahnhof Fritzens-Baumkirchen:** ca. 5 Minuten mit dem Auto – ideal für Pendler
- **Nahversorgung, Kindergarten, Schule:** schnell erreichbar
- **Freizeitmöglichkeiten:** Wälder, Spielplätze und Wanderwege direkt vor der Haustüre
- **Naturnahe Umgebung:** viel Grün, saubere Luft, kaum Verkehr

### Grundstücksdaten

- **Fläche:** 1.073 m<sup>2</sup>
- **Bebauung:** sehr gut möglich
- **Teilbarkeit:** geeignet für verschiedene Familienkonzepte
- **Altbestand:** vorhanden

### Warum dieses Grundstück perfekt für Familien ist



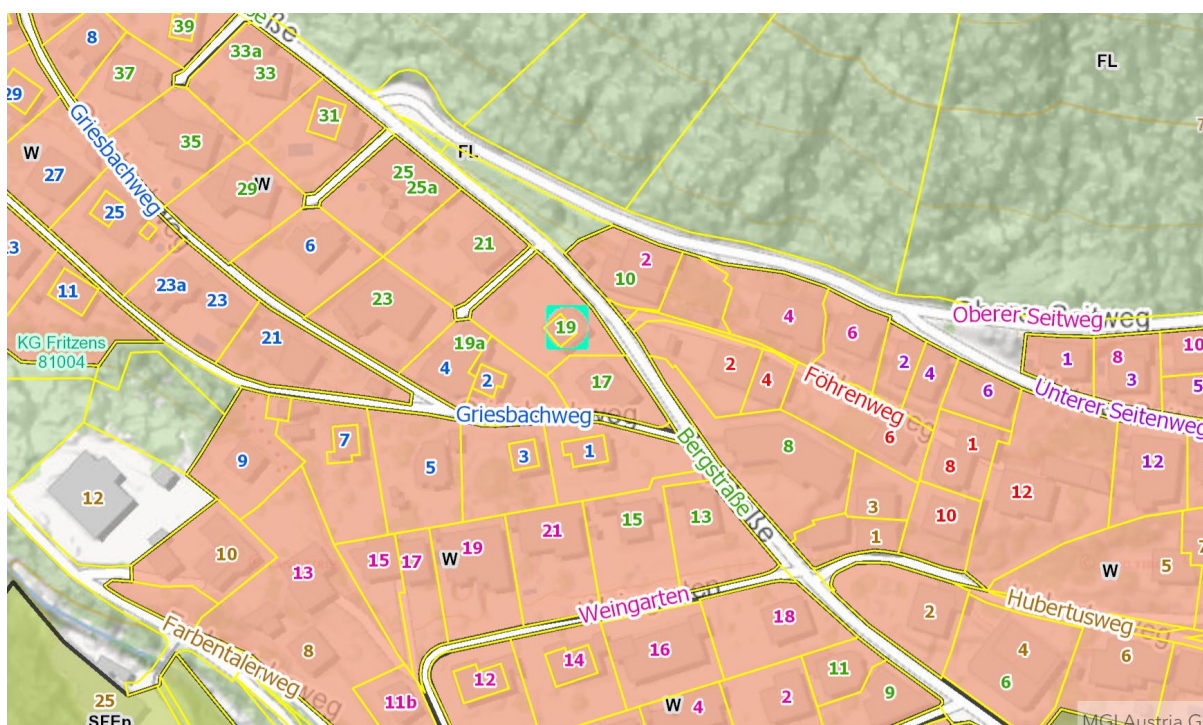
- Viel Platz für Haus, Garten, Spielbereich & Hobbyflächen
- Sehr ruhige und sichere Lage
- Sonniges, freundliches Wohnumfeld
- Natur direkt vor der Haustüre – ideal für Kinder
- Schnell bei Schule, Kindergarten und Bahnhof
- Flexibel planbar: ein großes Haus oder zwei Einheiten für Familie & Generationen

### Fazit

Ein Grundstück, das Familien Freiheit, Sicherheit und Lebensqualität bietet – in einer der angenehmsten Lagen von Fritzens.

### ECKDATEN

<b>Immobilienart</b>	Baugrund	<b>Verfügbar</b>	sofort
<b>Grundfläche</b>	1073 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Preis</b>	750.000,--	<b>Kennung</b>	FRI19
<b>Widmung</b>	Wohngebiet §38(1)	<b>Raumordnung</b>	Z1/W1/D1



## §4 Siedlungsentwicklung

Fortschreibung ÖRK 2016

Verordnungstext Fritzens

**B!** Bebauungsplan verpflichtend,  
vorsieht.

(4) Weiters sind für die ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen die vorgegebenen Zeitzonenfestlegungen einzuhalten, wobei für die einzelnen Zeitzonen nachfolgende Festlegungen getroffen werden:

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>Z1</b> | wird sofort in den Flächenwidmungsplan aufgenommen  |
| <b>Z2</b> | sieht vor, Grundflächen frühestens in 3 Jahren zu widmen  |
| <b>Z3</b> | sieht vor, Grundflächen frühestens in 5 Jahren zu widmen  |
| <b>Z0</b> | sieht keine spezielle zeitliche Festlegung vor, jedoch besondere Voraussetzungen laut Zählerstempel und Verordnungstext |

2

Auf die im Ordnungsplan mit Z01 ausgewiesenen Flächen trifft zum Teil sowohl Z1 als auch Z0 zu.

(5) Außerhalb der Baulandabgrenzung und innerhalb der festgelegten Freihalteflächen, die mit FA, FL, FÖ bezeichnet sind, ist die Widmung von Bauland nicht zulässig. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die im Ordnungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen jedenfalls einzuhalten. Baulandwidmungen mit Überschreitung der Siedlungsränder sind nur zulässig, um für den betroffenen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen zu erreichen, wenn das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Geringfügige Baulanderweiterungen im Zusammenhang mit Verdichtungen durch Zubauten sind dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwider läuft.

### Überwiegend Wohnnutzungen

#### **W01/Z1/D1** Griesbachsiedlung

Einfamilienhausgebiet im Nordteil des Ortszentrums. Dieser auf Initiative der Firma Swarovski entstandene Siedlungsteil weist überdurchschnittliche Parzellengrößen (rd. 1000M<sup>2</sup>) mit entsprechend starker Durchgrünung auf. Bei einigen Gebäuden wurden Zu- und Umbauten vorgenommen. Möglichkeit maßvoller Nachverdichtung (größeres Potential aufgrund der Parzellenstruktur).

#### **W02/Z01/D1** Hubertusweg-Terfnerweg

Einfamilienhausgebiet in teils steilen Hanglagen. Im Bereich West (Bereich Hubertusweg) großzügige Parzellenstruktur (ähnlich W1). Der Ostteil (Bereich Terfnerweg) weist differenzierte Parzellengrößen auf und ist generell dichter bebaut. Möglichkeit maßvoller Nachverdichtung. Für die neu zu widmenden Flächen ist der Eigenbedarf nachzuweisen und die Feldgehölzumrahmung (FÖ 41-Gst. 772) zu rekonstruieren.

#### **W03/Z1/D1** Oberer und Unterer Seitweg

Einfamilienhausgebiet mit gekoppelter Bauweise.

#### **W04/Z1/B!** Ried

Neues Einfamilienhausgebiet. 29 Grundstücke durch die Gemeinde vergeben.

#### **W05/Z1/D1** Ausstraße-West

Einfamilienhausgebiet mit Bereichen verdichteter Bauweise. Weitere Verdichtung sollte zur Erhaltung der Wohnqualität nicht mehr angestrebt werden, daher Dichteklasse 1.

#### **W06/Z1/D2** Sonnenhang



31 (Abs. 6) TROG folgendes festgelegt:

Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen:

bei Hauptverkehrswegen	4m
bei Nebenverkehrswegen	3m
Straßenbreite bei Hauptverkehrswegen:	6m
Straßenbreite (min.) bei Nebenverkehrswegen	5m
Nebengebäude Mindestabstand von öffentlichem Gut	1,5m
Mindestbaudichte Baumannsdichte	1,0
Höchstbaudichte <b>Nutzflächendichte</b>	0,45
Bauhöhen	2 oberirdische Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss

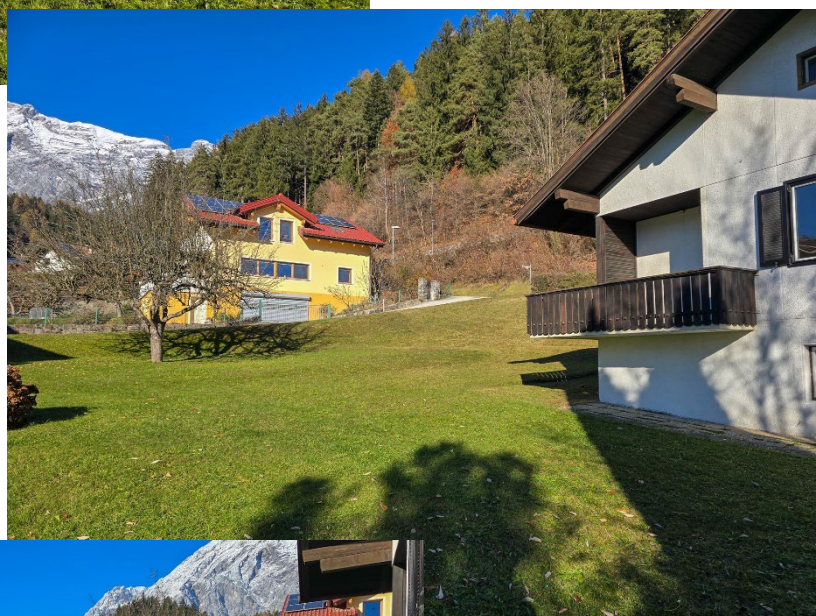
Bei Abweichungen von diesen Festlegungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen.  
Für W04, W11, W14 und G04 ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erstellen.

## GALERIE



F' Federspiel  
IMMOBILIEN





# KONTAKT

MMag. PETER FEDERSPIEL

IMMOBILIENBERATUNG

PHONE: +43 676 4001849

MAIL: [office@federspiel-immobilien.at](mailto:office@federspiel-immobilien.at)

**Nebenkostenübersicht:**

3 % (+20% USt) Maklergebühren lt. Nebengebührenverordnung Makler\_Form\_13K\_2023\_pdf.

3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragung

Abwicklung /Vertragserrichtung Dr. Thomas Obholzer, Otto-Stolz-Straße 15, 6060 Hall in Tirol, 1,8% inkl. 20% UST.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3 % auf den Gesamtkaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt. ist bei Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Federspiel Immobilien GmbH zu zahlen. Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Hall in Tirol.