



# Grund zu Wohnen

● SECHTERBERG Feldkichen an der Donau



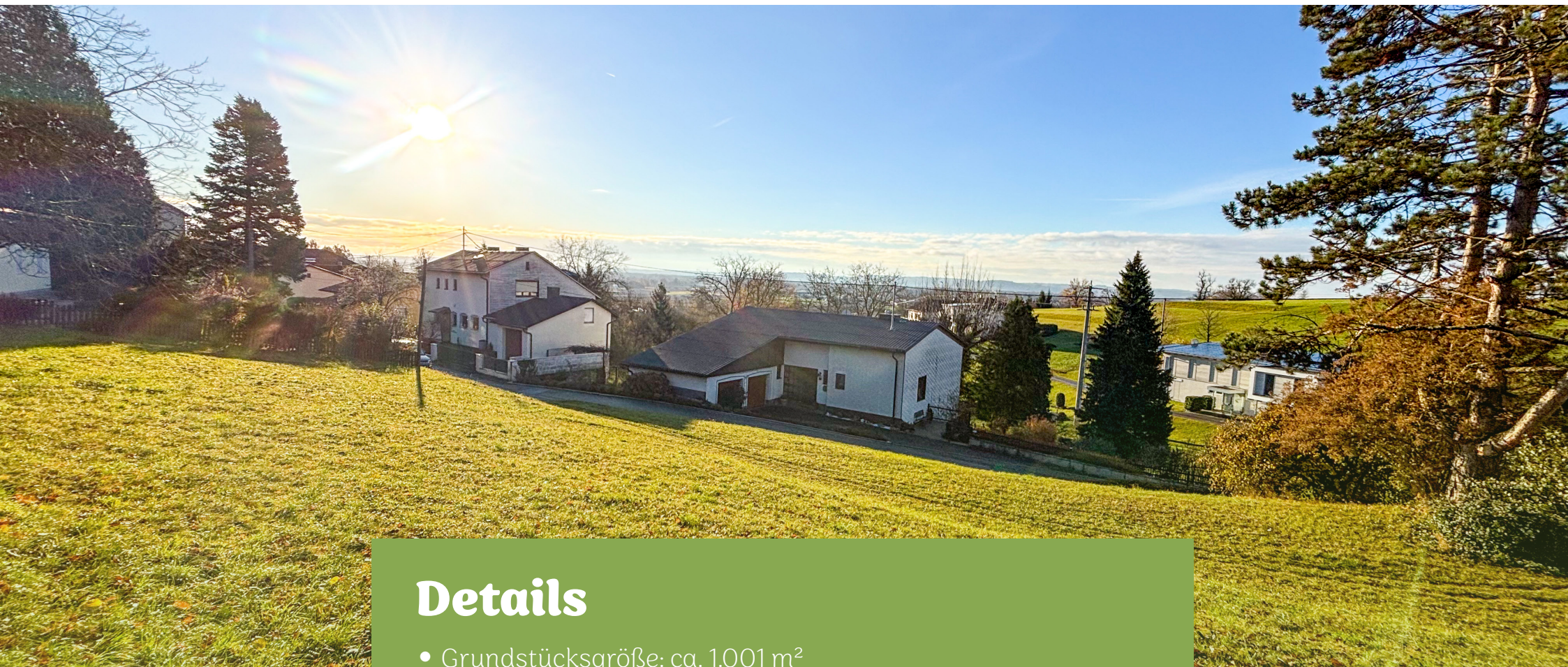


# Sonniges Südhanggrundstück

**Leben mit Aussicht – in ruhiger Lage von Feldkirchen**

In traumhafter Hanglage am **Sechterberg** in der Gemeinde **Feldkirchen** erwartet Sie dieses **sonnige Grundstück mit ca. 1.001 m<sup>2</sup> Fläche** – perfekt für alle, die das Besondere suchen: viel Sonne, ein herrlicher Weitblick und die Freiheit, Ihr Eigenheim ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.





## Details

- Grundstückgröße: ca. 1.001 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: Südhang – ideal für lichtdurchflutete Architektur
- Sehr ruhige und sonnige Lage
- Aufschließungskosten wurden bereits bezahlt
- Es gilt der OÖ Bebauungsplan





## Grundbuch:

Grundbuch KG : 45601

EZ: 229

GST-Nr.: 490/2

## Kaufpreis:

€ 199.800,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.



# Die Lage

Der Sechterberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region – **leicht erhöht, ruhig** und zugleich **gut erreichbar**. Hier genießen Sie ganztägig Sonne, vom ersten Morgenlicht bis zum Abendrot. Die Hanglage öffnet den Blick in die umliegende Natur und schafft eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

Das Ortszentrum von **Feldkirchen** mit Nahversorgern, Schule und Kindergarten ist in wenigen Minuten erreichbar. Linz erreichen Sie in weniger als 25 Minuten.

Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen – ob modernes Einfamilienhaus, stilvolles Landhaus oder energieeffizientes Konzept mit Blick auf Nachhaltigkeit.

## Entfernungen

Kindergarten: .....	400 m   5 min	
Apotheke: .....	2,6 km   4 min	
Arzt: .....	500 m   7 min	
Bahnhof: .....	6 km   7 min	
Volksschule: .....	5,9 km   7 min	
Friseur: .....	3,1 km   5 min	
Nahversorger: .....	2,9 km   5 min	
Gastronomie: .....	2,7 km   5 min	
Fitnessstudio: .....	10,7 km   13 min	
Freibad: .....	700 m   9 min	







© TV Feldkirchen/Lackner Johann



© TV Feldkirchen

Fläche: 39,4 km<sup>2</sup> | Einwohner: 5.580

## Feldkirchen an der Donau

Feldkirchen und der Ortsteil Bad Mühllacken zählen zu den begehrten Wohnlagen nördlich der Donau. Die Region überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und eine gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit Richtung Linz und Ottensheim.

### Badeseen – Naherholung im Ort

Die bekannten vier Feldkirchner Badeseen bieten glasklares Wasser, gepflegte Liegeflächen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Schwimmen über SUP bis zu gemütlichen Spazierwegen. Ein echtes Highlight für alle, die Natur und Sommerflair direkt vor der Haustür schätzen.

### Pesenbachtal – Naturjuwel vor der Haustür

Das nahegelegene Pesenbachtal zählt zu den schönsten Wandergebieten des Mühloierts: wildromantisch, abwechslungsreich und mit Naturdenkmälern wie der „Blauen Gasse“. Ideal zum Entspannen, Wandern und Krafttanken.

### Infrastruktur & Lebensqualität

Feldkirchen bietet Nahversorger, Schule, Kindergarten, Gastronomie sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an den Zentralraum.





## Unser Fazit

Ein Grundstück mit Charakter, das durch seine Südhanglage, die ganztägige Sonne und den weiten Ausblick überzeugt. Ideal für alle, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie die Ruhe am Land.



# KONTAKT

“ **Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



**immobilien**  
bär



**Katharina Bräuer**

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.