

# Exposé

## Wohnen in Niederndorf bei Kufstein

### Baugrundstück in ruhiger, sonniger Lage - Niederndorf bei Kufstein



Objekt-Nr. OM-447813

**Wohnen**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Mihaela Privatverkauf

6342 Niederndorf bei Kufstein  
Tirol  
Österreich

Grundstücksfläche 933,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten der ruhigen Gemeinde Niederndorf, direkt neben der Erler Straße 53, wartet dieses attraktive Grundstück auf seine neue Bestimmung.

Die Lage überzeugt auf den ersten Blick: offen und mit einer nachgemessenen Sonnenscheindauer von durchschnittlich über 12 Stunden täglich in den Sommermonaten – selbst im Winter zeigt sich das Grundstück mit knapp 3 Sonnenstunden täglich von seiner freundlichen Seite.

Zum Verkauf steht das Baugrundstück 509/3 mit 700 m<sup>2</sup> .

Die angrenzende Freilandfläche 509/6 mit 233,60 m<sup>2</sup> wird längerfristig verpachtet, genauere Details können verhandelt werden.

Beide Grundstücke werden ausschließlich als Gesamtpaket angeboten.

Bei einem Preis von € 850,- pro m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von € 595.000,- für 700 m<sup>2</sup> Baugrund plus die vereinbarte Pacht für die 233 m<sup>2</sup> Freiland.

Das Bauland wurde aus zwei ursprünglich eigenständigen Parzellen zusammengelegt - wer also ein Doppelhaus realisieren möchte, findet hier die ideale Ausgangslage. Eine Wiederaufteilung ist problemlos möglich.

Besonders hervorzuheben: Die zulässige Bebauungsmassendichte von 2.0 liegt deutlich über jener der benachbarten Grundstücke (1.8) und schafft damit Spielraum für ein großzügiges Einfamilienhaus mit allem, was dazugehört.

Es kann ein großes Einfamilienhaus (Villa) bzw. Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus gebaut werden mit zusätzlich viel Platz für einen Garten.

Das Grundstück liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit vielen Einfamilienhäusern - ruhig, verkehrsberuhigt und ohne Durchgangsverkehr.

Sowohl seitlich als auch vor dem Grundstück befindet sich kein Bauland. Da die vorgelagerten Flächen auf Jahrzehnte nicht umgewidmet werden, bleibt die freie Aussicht Richtung Süden und zum Wilden Kaiser dauerhaft erhalten – ein Mehrwert, der in dieser Region kaum zu überbieten ist.

Direktverkauf vom Eigentümer – keine Maklerprovision.

Besichtigung jederzeit möglich – schauen Sie einfach vorbei und überzeugen Sie sich selbst von der Lage.

Neben dem Neubau - Erler Straße 53 in 6342 Niederndorf.

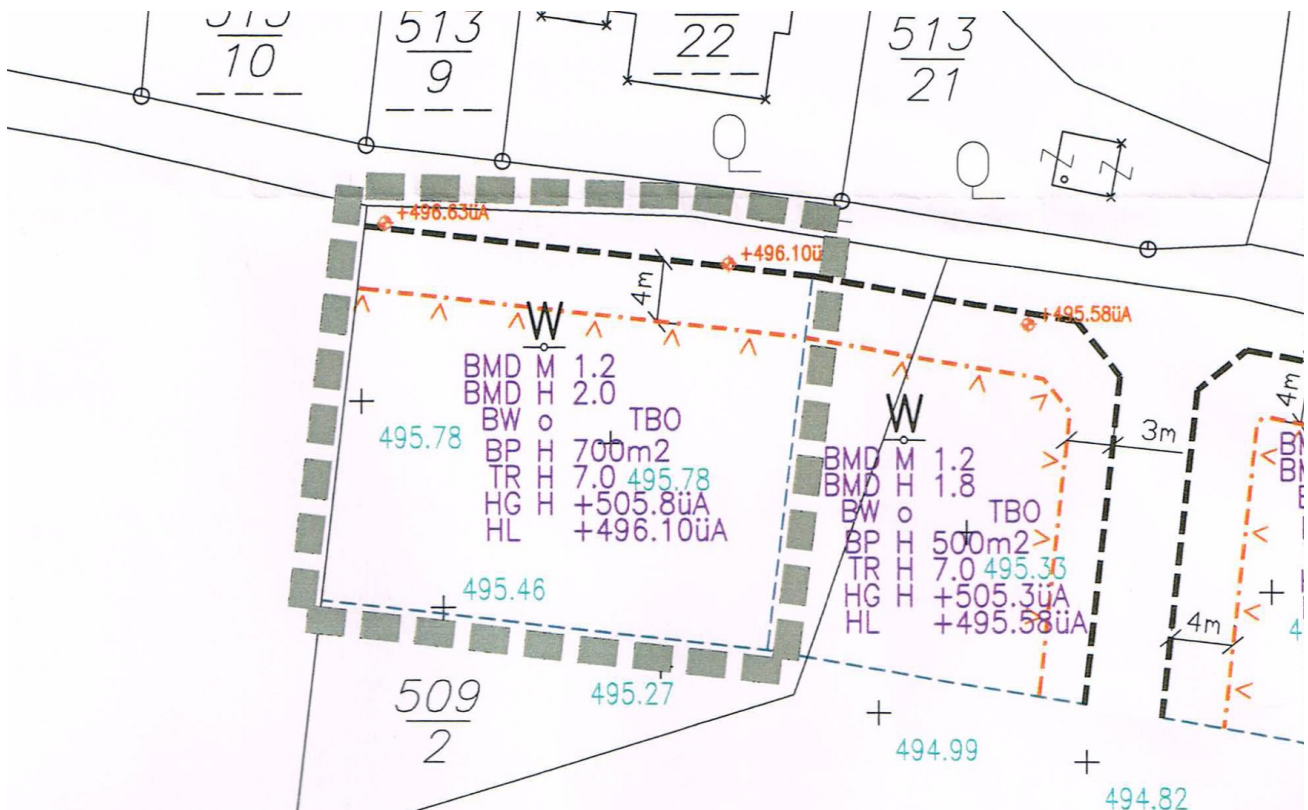
## Lage

Das Grundstück liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit vielen Einfamilienhäusern - ruhig, verkehrsberuhigt und ohne Durchgangsverkehr.

### Infrastruktur:

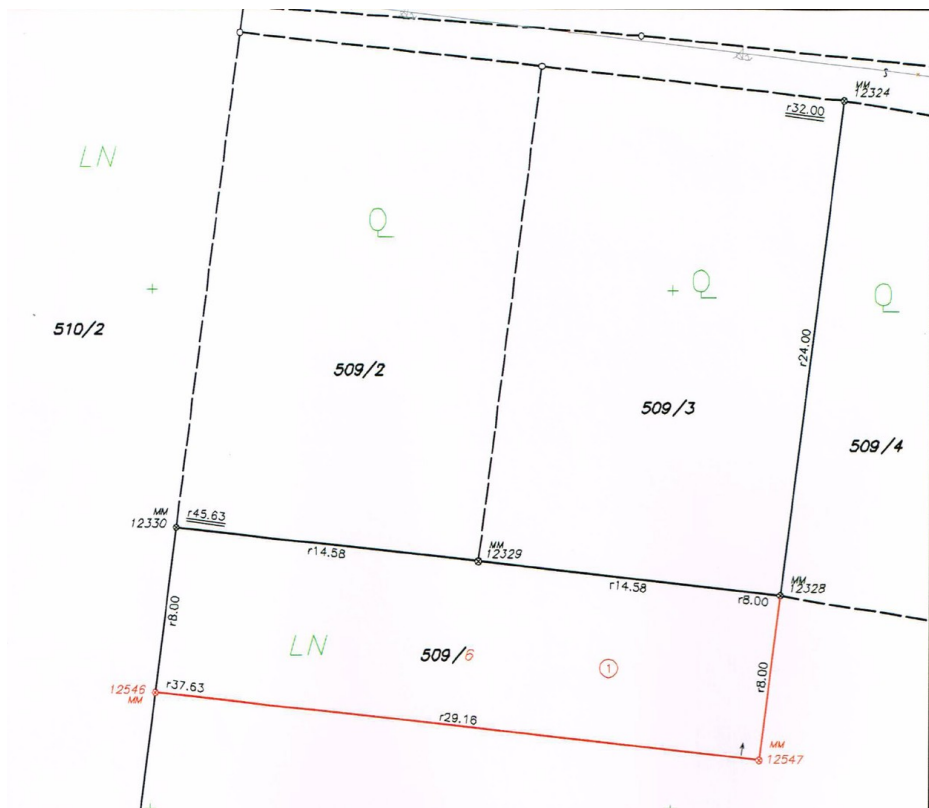
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





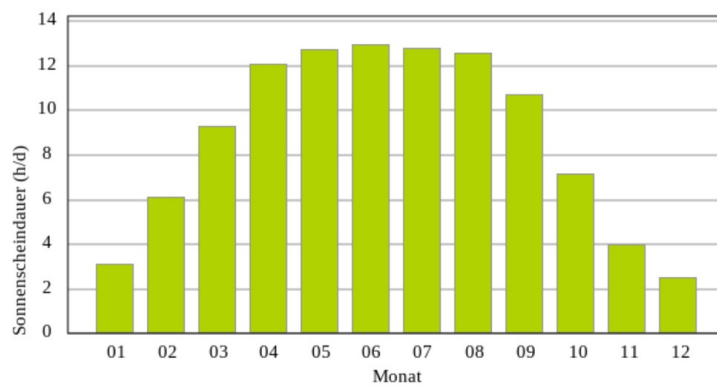
# Exposé - Galerie



## Sonnengangberechnung

### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 140930.65, 281401.28  
 Abfragehöhe (m): 495.1 (+2.0)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

