

# Exposé

**Gemischt in Ossiach**

**Baugrundstück Ossiacher See · 1.837 m<sup>2</sup> · 34 %  
kalkulierter Bruttogewinn**



Objekt-Nr. OM-467861

**Gemischt**

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Hübmaier

9570 Ossiach  
Kärnten  
Österreich

Grundstücksfläche	1.837,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Baugrundstück mit unverbaubarem Seeblick am Ossiacher See — Rappitsch 4, 9570 Ossiach

Wer dieses Grundstück kauft, beginnt nicht bei Null. Er beginnt mit zwei vollständig ausgearbeiteten Architektenentwürfen, einer lückenlos ausgewerteten Bebauungsplanung und einer Projektkalkulation, die bei konservativen Ansätzen 34 % Bruttogewinn zeigt.

Planungsleistungen LP1–3 sind abgeschlossen und gehen rechtlich auf den Käufer über. Das spart 3–6 Monate Vorlaufzeit und das Risiko, am Anfang in die falsche Richtung zu planen.

## Sonstiges

FAKTEN:

- Gesamtfläche: 1.837 m<sup>2</sup>
- Effektives Bauland: 1.386 m<sup>2</sup>
- Widmung: Bauland-Dorfgebiet
- GFZ / Max. BGF: 0,6 · 831 m<sup>2</sup>
- Geschosse / Höhe: 3 · max. 12 m
- Gewerbe/Mischnutzung: Ausdrücklich zulässig
- Zweitwohnsitz: Kein Verbot
- Erschließung: Teilerschlossen
- Kaufpreis: 295.000 € · Direktverkauf · keine Maklerprovision

Vollständige Unterlagen auf Anfrage unter +49 175 576 1782: beide Architektenentwürfe, Bebauungsplan-Auswertung, detaillierte Projektkalkulation mit allen Kostenpositionen. Besichtigung nach Vereinbarung.

## Lage

ZUM GRUNDSTÜCK:

Das Grundstück liegt direkt in der Gemeinde Ossiach, erhöht über der Seestraße. Nach Norden: freier Seeblick ab dem ersten Obergeschoss — dauerhaft unverbaubar, weil zwischen Grundstück und Wasser eine geschützte Wiesenfläche liegt. Nach Osten: natürliche Grenze durch einen Gebirgsbach. Öffentlicher Seezugang: 5 Gehminuten. Der Ossiacher See zählt mit 21–26 °C zu den wärmsten Badeseen Österreichs. Zweitwohnsitz Möglichkeit in der Gemeinde.

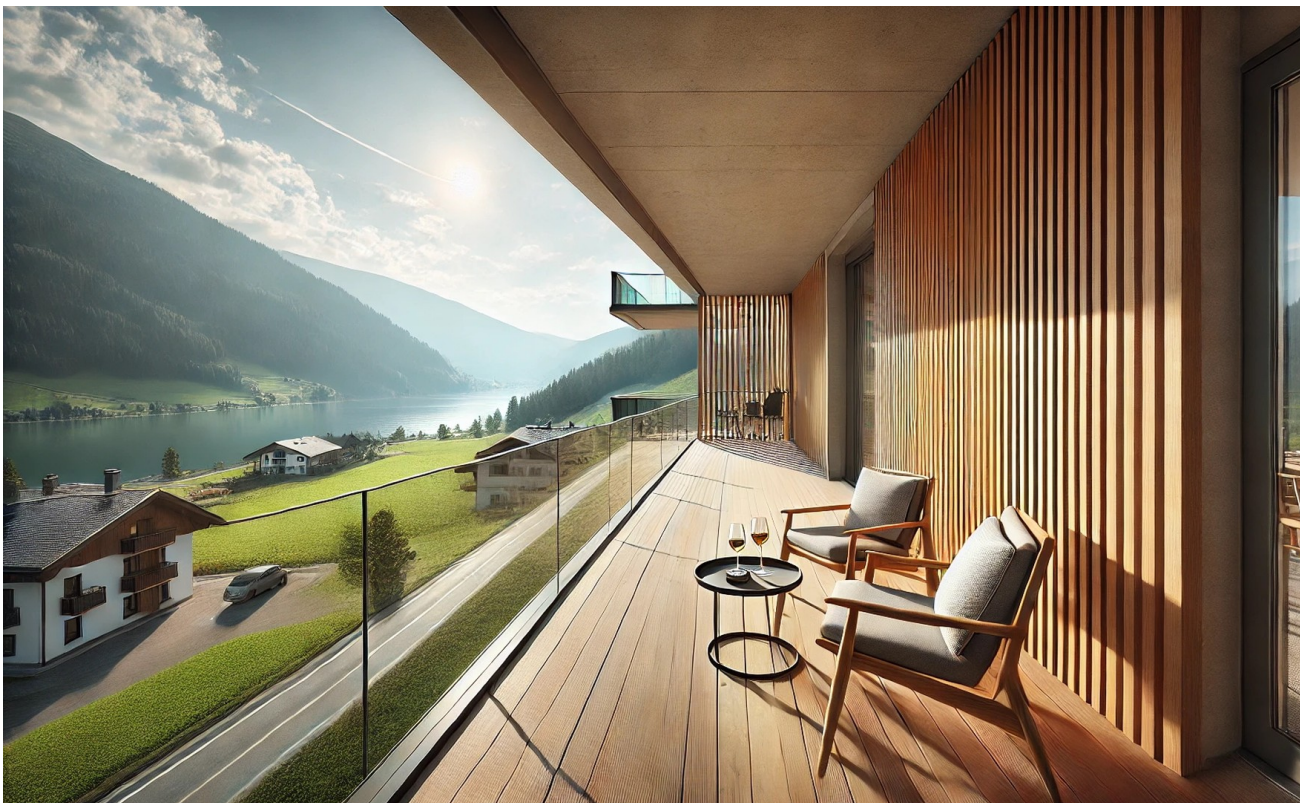
## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

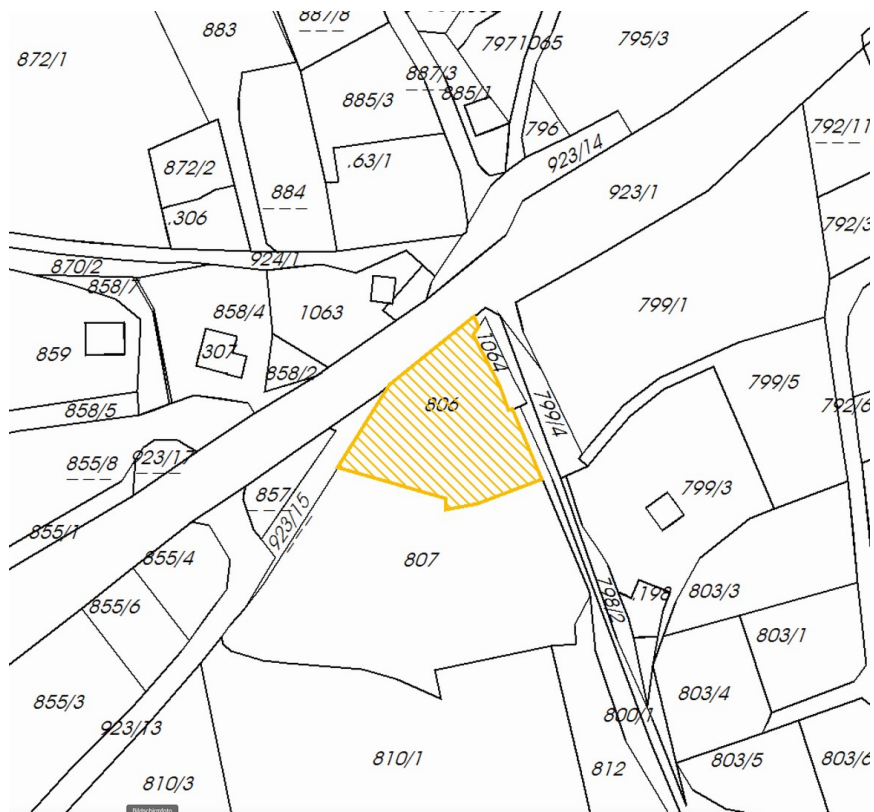


Bebauung-Beispiel

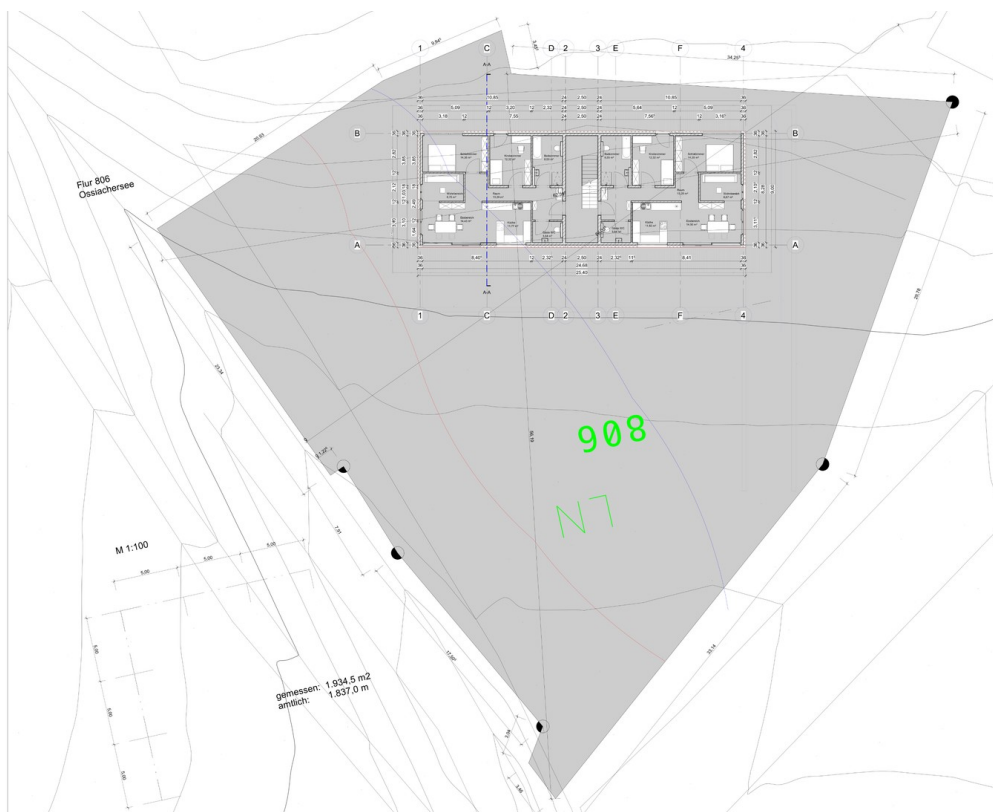


Balkon zum See

# Exposé - Galerie



Lageplan



Grundriss Planung

# Exposé - Galerie

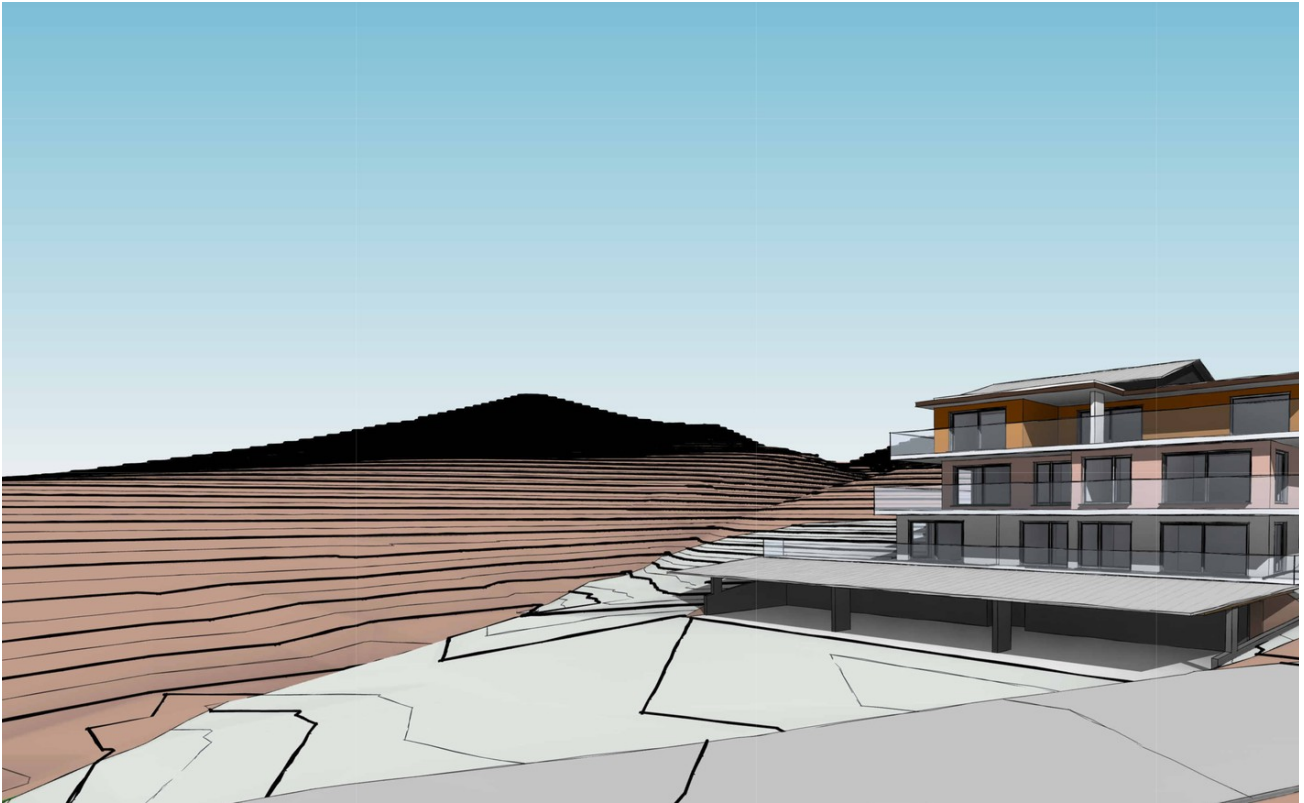


Bild aus Planung

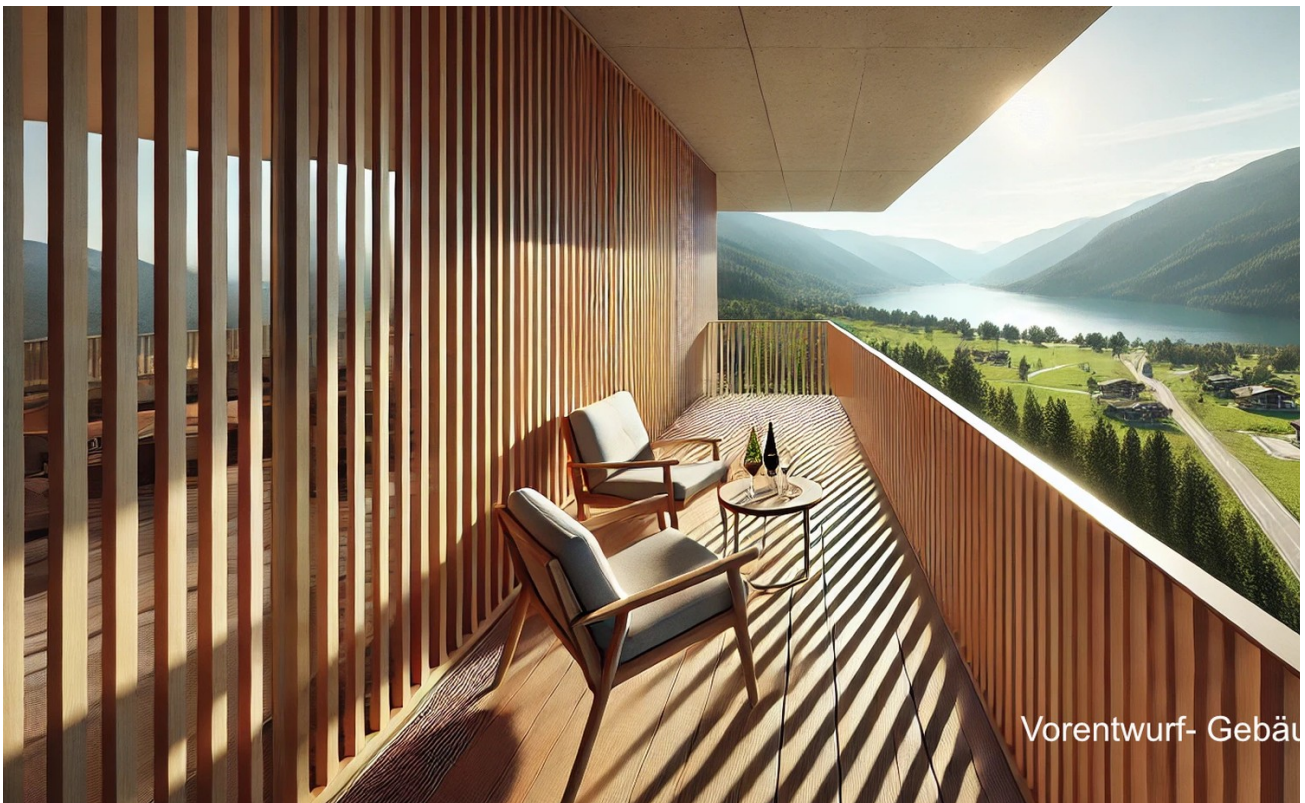


Bild aus Planung

# Exposé - Galerie

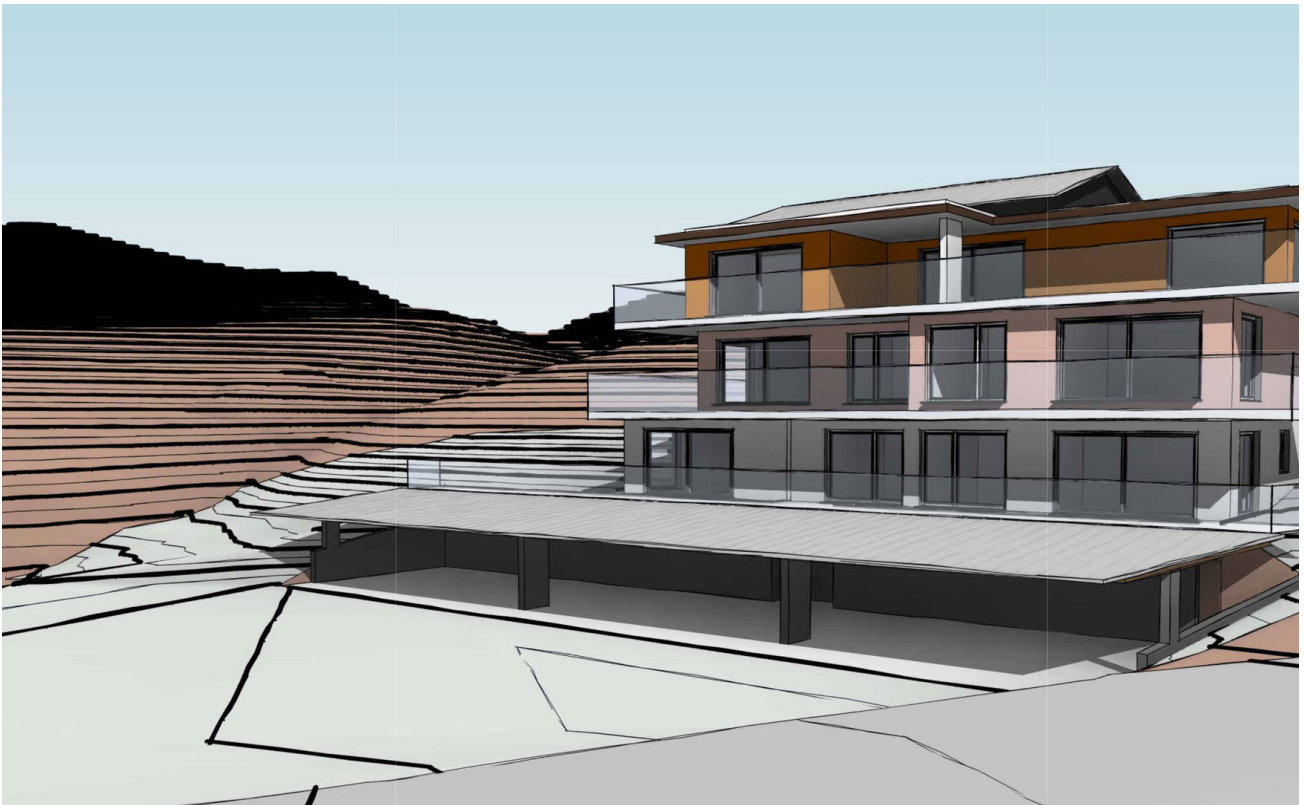


Bild aus Planung



Grundstück

# Exposé - Galerie



Bebauung-Beispiel