

Exposé

Wohnen in Grabenstätt

**Attraktives Baugrundstück in Grabenstätt am Chiemsee
(1163qm) zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-403887

Wohnen

Verkauf: **773.395 €**

Ansprechpartner:
Tanja Kriechbaum

Am Karwinkel 22b
83355 Grabenstätt
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

1.163,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in der Gemeinde Grabenstätt am Chiemsee (Landkreis Traunstein).

Das Grundstück liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur und bietet Bebauungsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan.

Grundstück 1 – Flurstück 353/8

Grundstücksgröße: 1.163 m²

GRZ: 0,29 | GFZ: 0,33

Zulässig: 2 Vollgeschosse

Baugrenze: ca. 17 m × 11 m (= 187 m² Grundfläche)

Garagenflächen: separat ausgewiesen

Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (bzw. Doppelhaushälfte)

Mögliche Bebauung:

1. Doppelhaus: je Hälfte ca. 165–172 m² Wohnfläche (gesamt ca. 330–344 m²)
2. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: ca. 250–270 m² Hauptwohnung + 60–90 m² Einliegerwohnung
3. Zweifamilienhaus: zwei Wohnungen à ca. 160–170 m²

Das Grundstück bietet damit hohe Flexibilität – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Kapitalanleger.

Sonstiges

- Das Grundstück ist voll erschlossen (Wasser, Strom, Abwasser, Telekom).
- Die beschriebene Bebauung ist laut gültigem Bebauungsplan bereits genehmigt und kann basierend darauf direkt realisiert werden.

Es gibt auch noch ein Nachbargrundstück in meinem Besitz welches direkt daneben ist welches auch zum Verkauf angeboten wird auf dem die Bebauungsplanung ein freistehendes Einfamilienhaus vorsieht (Siehe Inserat OM-403873).

- Auf beiden Grundstücken besteht kein Bauzwang
- Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.

Lage

Die Gemeinde Grabenstätt liegt idyllisch am Nordufer des Chiemsees und vereint Lebensqualität, Ruhe und Naturverbundenheit.

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte und Banken direkt im Ort

Verkehrsanbindung: Autobahn A8 München–Salzburg in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof Übersee (ca. 5 km) mit Anschluss Richtung München und Salzburg

Bildung & Betreuung: Kindergarten und Grundschule in Grabenstätt, weiterführende Schulen in Traunstein und Grassau

Freizeit & Natur: Chiemsee-Strände, Segel- und Wassersport, Rad- und Wanderwege,

Nähe zu den Chiemgauer Alpen für Wintersport und Bergtouren

Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



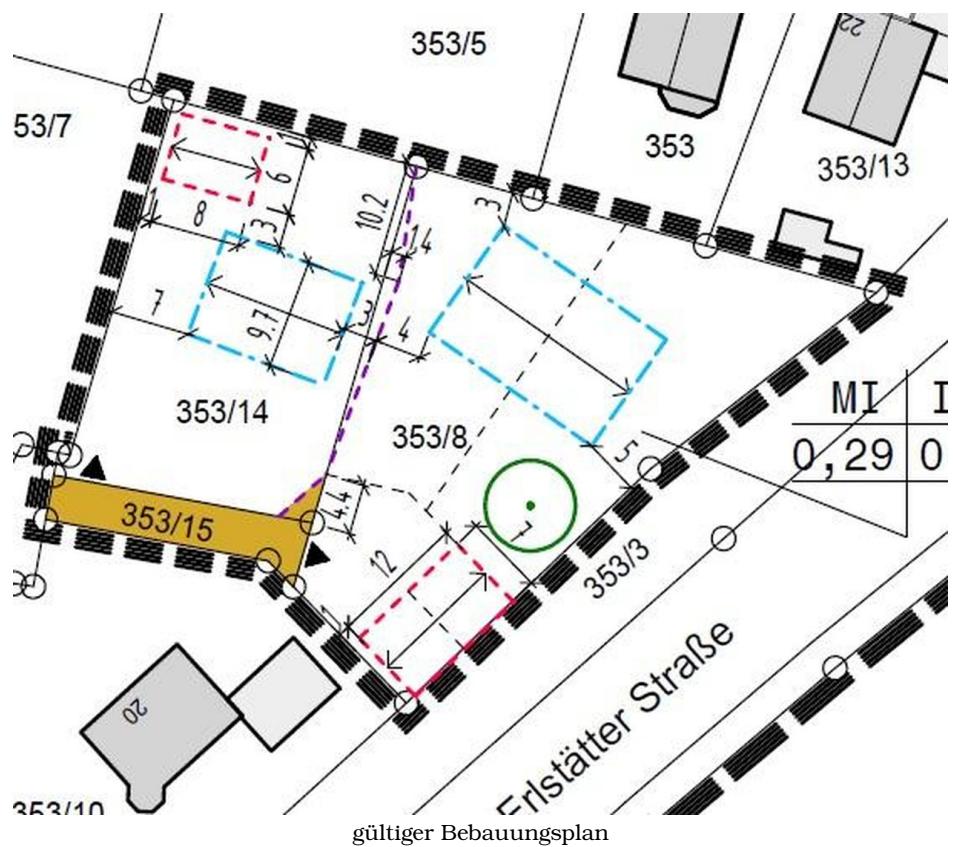
Exposé - Galerie



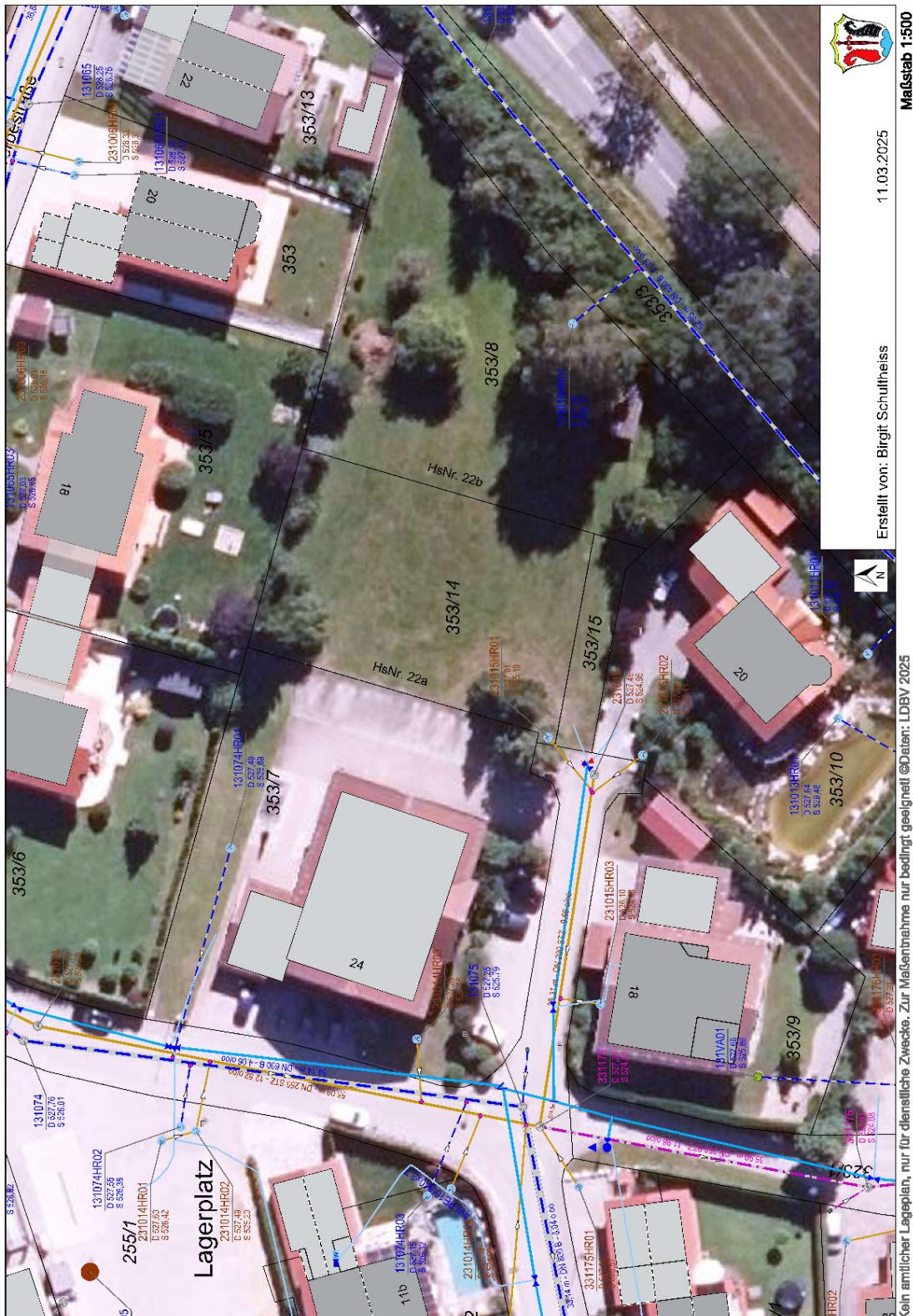
Foto Alfred Gruber



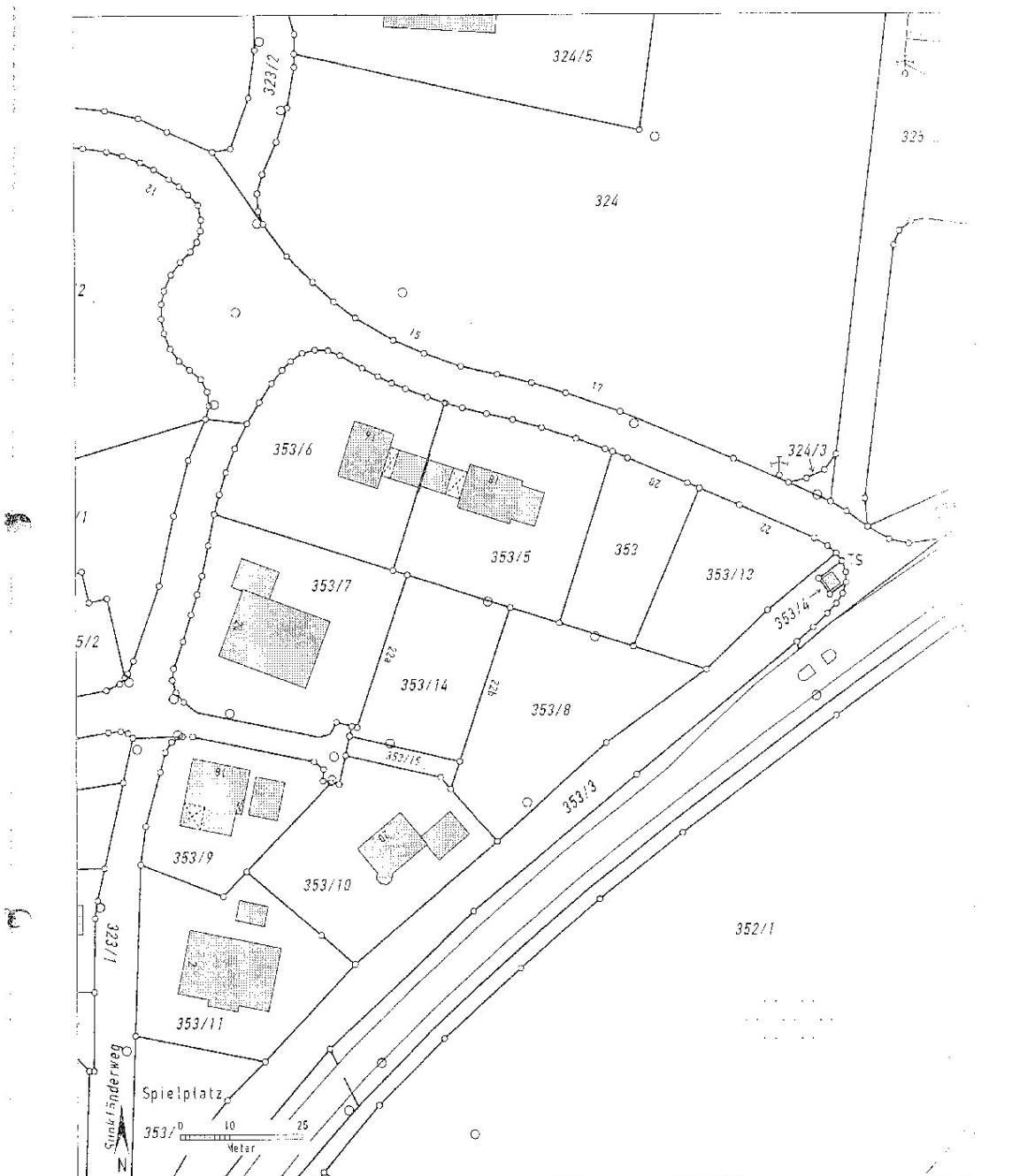
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Grabenstätt

Vermessungsamt Traunstein, 06.11.2012

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (Kopiert bzw. digitalisiert und EDV gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größerer Ungenauigkeit kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudehaupts kann vom öfflichen Bestand abweichen.