

**| UNBAUBAUTES GRUNDSTÜCK | PARZELLIERT 2
DOPPELHÄUSER MÖGLICH | RUHELAGE | GUTE
ANBINDUNG |**

DECUS
IMMOBILIEN



Objektnummer: 1143827

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reintalstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Wohnfläche:	545,00 m ²
Nutzfläche:	1.727,18 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

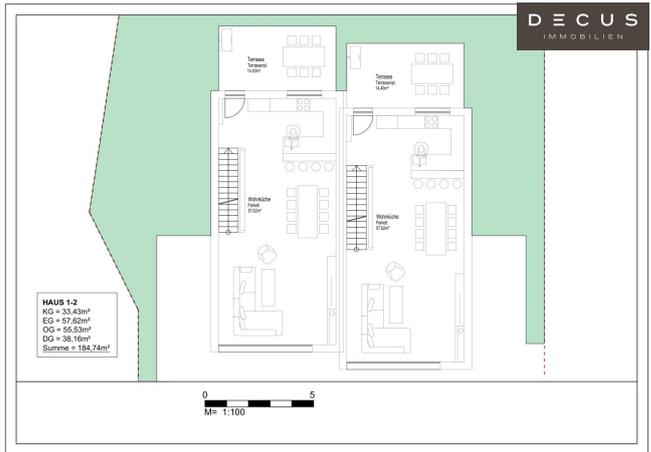
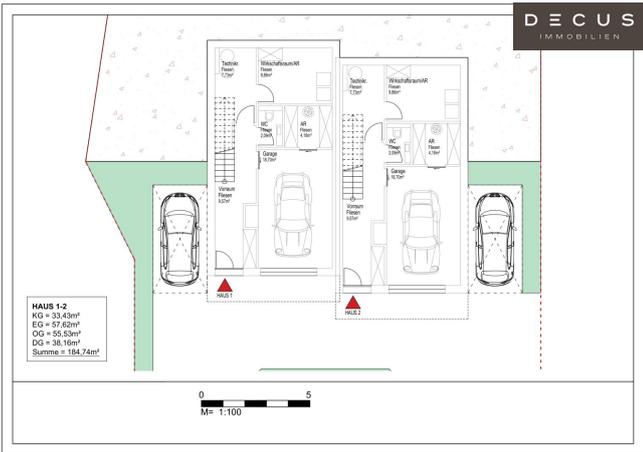


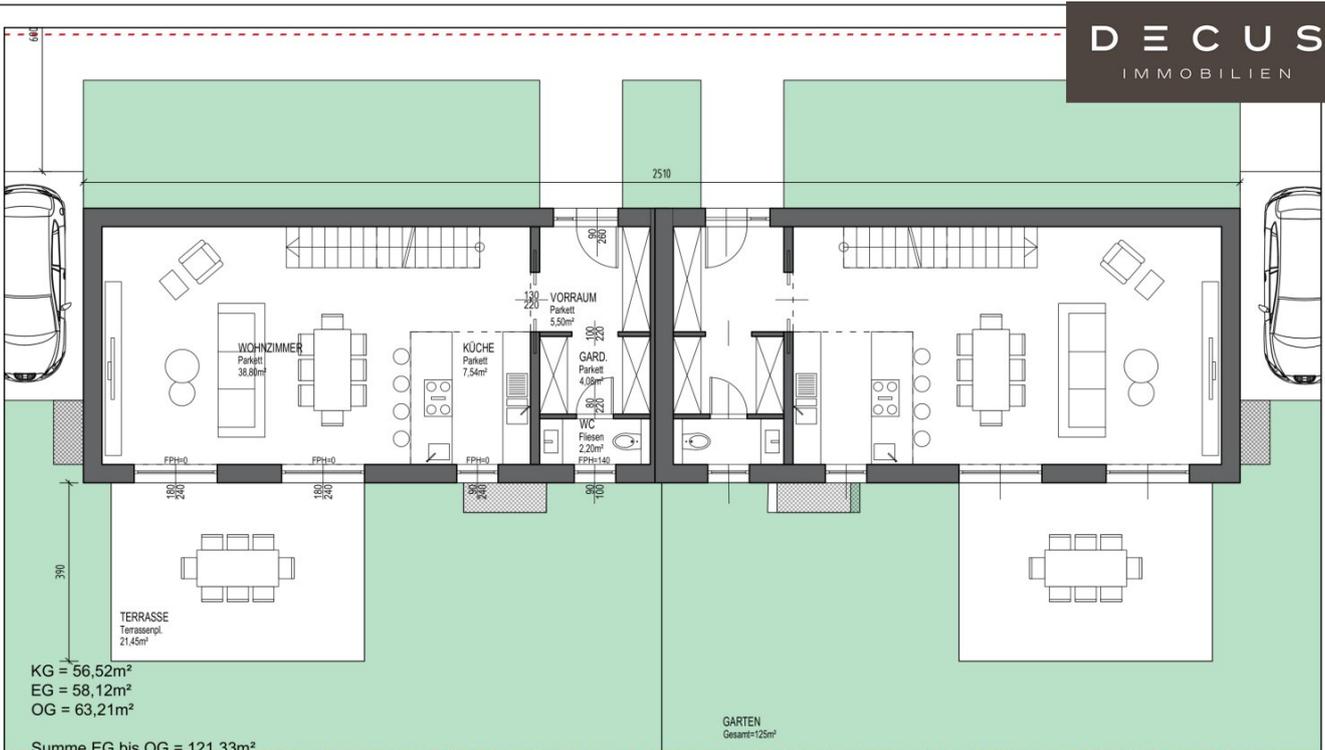
Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



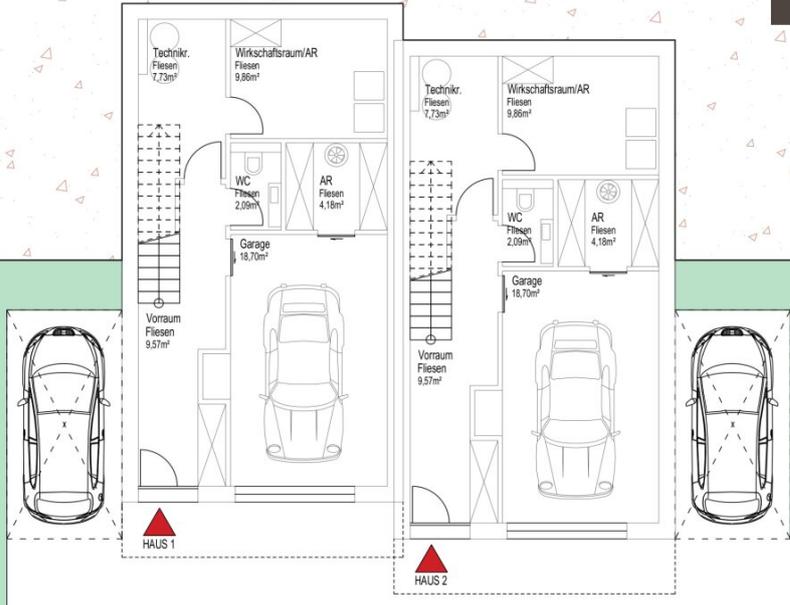




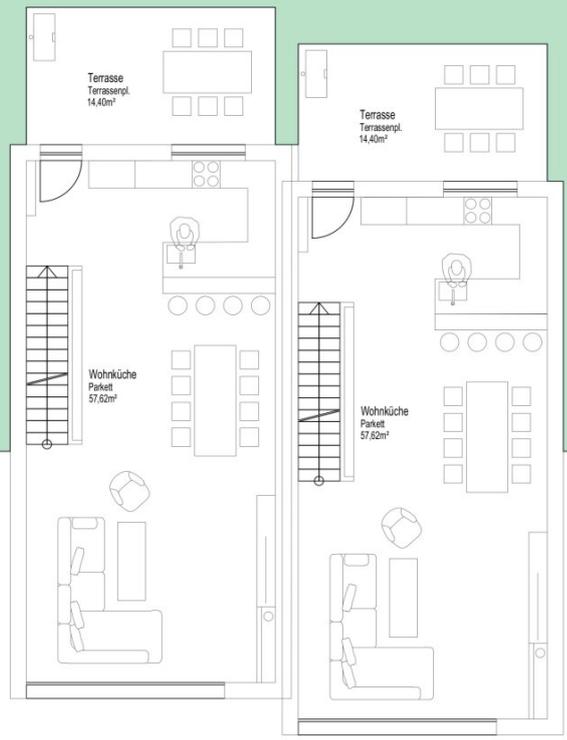


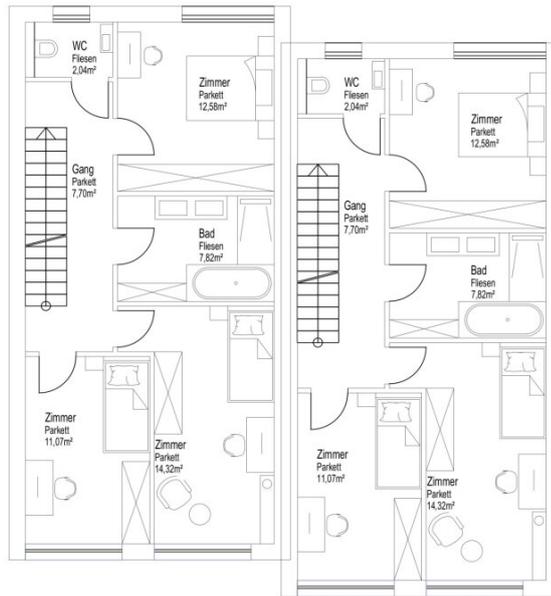


HAUS 1-2
KG = 33,43m²
EG = 57,62m²
OG = 55,53m²
DG = 38,16m²
Summe = 184,74m²



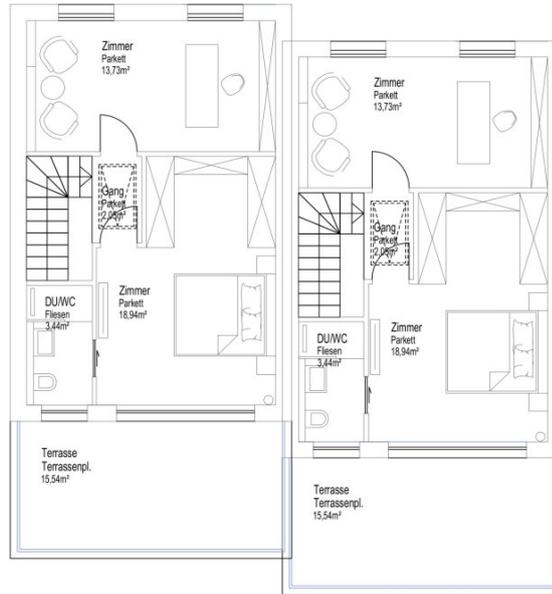
HAUS 1-2
KG = 33,43m²
EG = 57,62m²
OG = 55,53m²
DG = 38,16m²
Summe = 184,74m²





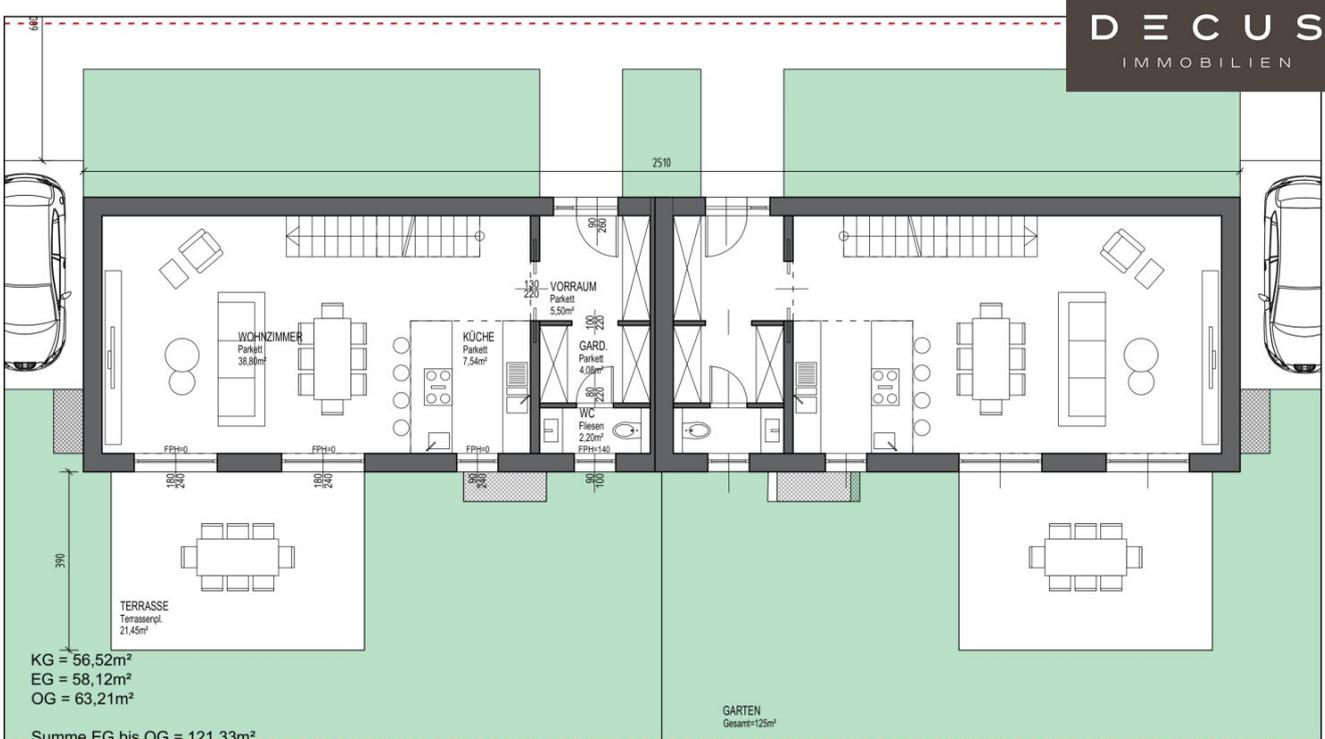
HAUS 1-2
KG = 33,43m²
EG = 57,62m²
OG = 55,53m²
DG = 38,16m²
Summe = 184,74m²

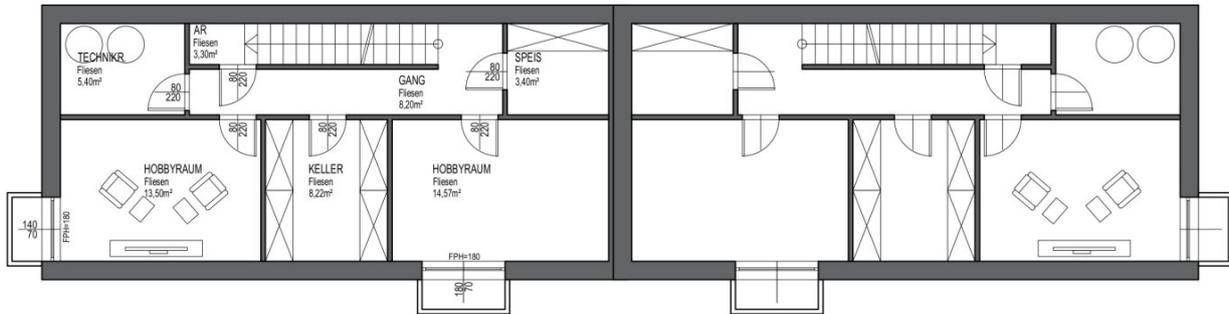




HAUS 1-2
KG = 33,43m²
EG = 57,62m²
OG = 55,53m²
DG = 38,16m²
Summe = 184,74m²



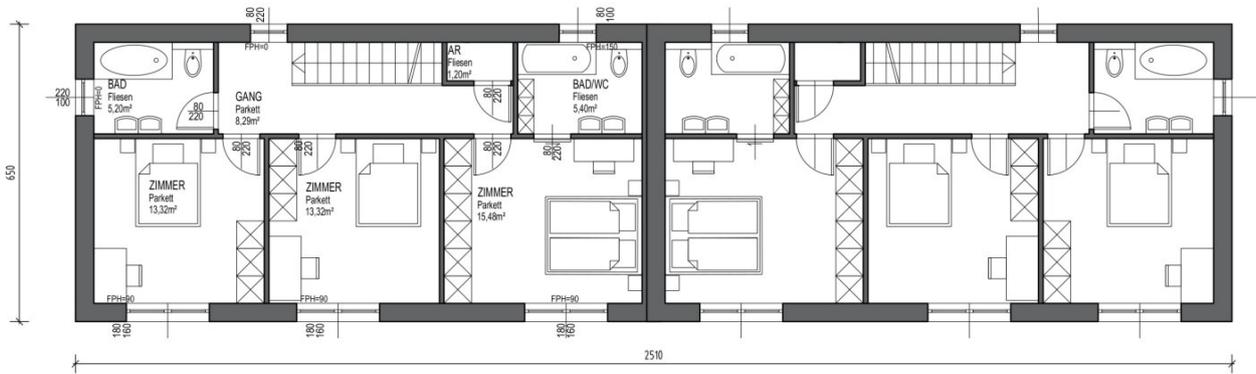




KG = 56,52m²
EG = 58,12m²
OG = 63,21m²

Summe EG bis OG = 121,33m²
Summe inkl. KG = 177,85m²

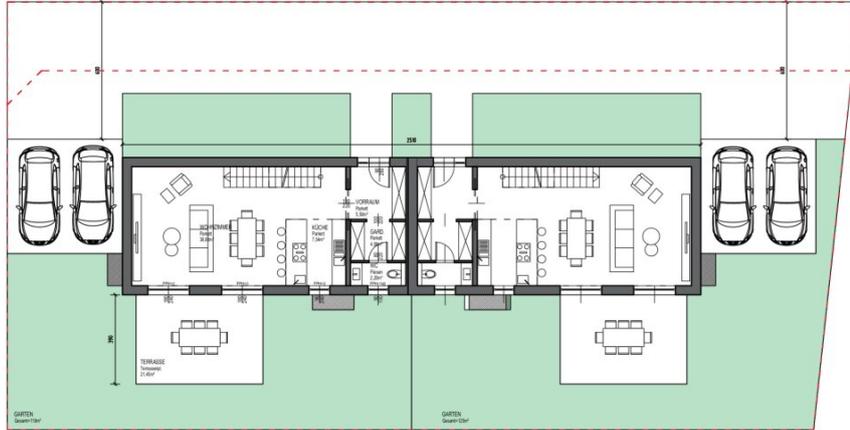




KG = 56,52m²
EG = 58,12m²
OG = 63,21m²

Summe EG bis OG = 121,33m²
Summe inkl. KG = 177,85m²





KG = 56,52m²
EG = 58,12m²
OG = 63,21m²

Summe EG bis OG = 121,33m²
Summe inkl. KG = 177,85m²

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Bebauung:

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives und unbebautes Grundstück in einer idyllischen Wohngegend anbieten zu können. Das **Grundstück umfasst eine Fläche von 1.116 m²** und bietet eine hervorragende Gelegenheit für eine exklusive Bebauung.

Laut einer umfassenden Architektenstudie ist durch Parzellierung des Grundstücks die Bebauung von 2 Doppelhäusern möglich. Ein Bauteil an der Straßenfront; Das zweite Doppelhaus kann auf der hinteren Hanglage errichtet werden. Die **erzielbare Wohnnutzfläche beträgt insgesamt 545 m²**, was ausreichend Raum für großzügige Wohnkonzepte bietet. Darüber hinaus können nach der Bebauung inklusive der Gärten eine gesamte Nutzfläche von 1.727 m² erreicht werden. Dies ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und einen hohen Lebensstandard für die zukünftigen Bewohner.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und **charmanten Wohngegend** und ist ideal für Familien sowie für alle, die die **Ruhe und Natur** schätzen. Das zweite Doppelhaus wird auf der von der Straße aus hinten liegende Hanglage errichtet und wird über eine Fahne zur Straße erschlossen, was zusätzliche Privatsphäre gewährleistet.

Bitte beachten Sie, dass für die Rechtssicherheit der Studie keine Haftung übernommen werden kann.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst lieblichen Wohngegend, die sich durch ihre Ruhe und Naturnähe auszeichnet. **Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das städtische Leben hervorragend.** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.750m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <4.750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap