

**exklusive Wohnresidenz mit 24 Einheiten - baugenehmigt!**



Alt Lengbach\_Visu\_v2\_2

**Objektnummer: 1662/3083**  
**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altengbach
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

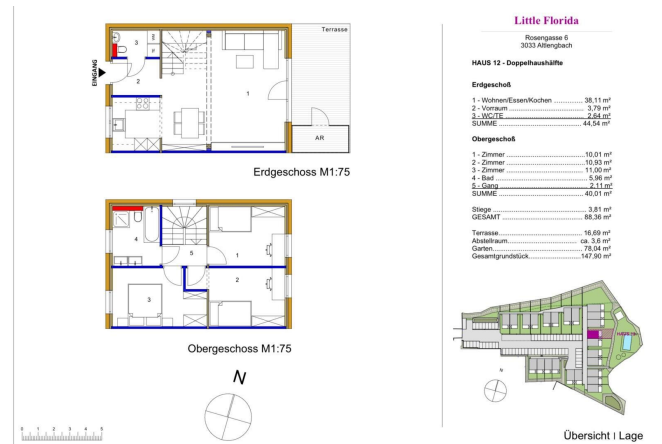


### **Josef Kottulinsky**

REMAX 4You  
Hernalser Hauptstr. 39 10/11  
1170 Wien

T +43 1/403 28 90  
H +43 699/11725589  
F +43 1/403 28 06

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





## Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich am ruhigen Dorfrand von Altlenzbach in einer Sackgasse, direkt neben einem Tennisplatz.

Die Anbindung nach Wien ist ausgezeichnet:

- 20 Minuten zum Auhofcenter und somit zur Stadtgrenze von Wien bzw. zur U-Bahn-Station U4 Hütteldorf
- 9 Minuten zum Bahnhof Eichgraben, von dort 35 Minuten bis zum Wiener Westbahnhof

Altlenzbach bietet eine hervorragende Infrastruktur vor Ort: Supermarkt, Bank, Apotheke, Bäcker sowie diverse Gasthäuser befinden sich im Ort. Weiters gibt es Kindergarten und Volksschule; das nächstgelegene Gymnasium liegt in Neulenzbach (ca. 8 Minuten Fahrzeit).

Grundstücksdaten:

- Gesamtfläche: 7.821 m<sup>2</sup>
- davon 6.478 m<sup>2</sup> Bauland (Wohngebiet, Bauklasse I & II)
- 1.343 m<sup>2</sup> Grünland
- Bereits aufgeschlossen: Strom, Wasser, Kanal an der Grundstücksgrenze
- Möglichkeit zum Anschluss an das benachbarte Heizwerk

Projekt:

- Baubewilligung für 24 Wohneinheiten liegt vor
- Gesamt-Nutzfläche: ca. 2.220 m<sup>2</sup>
- Konzipiert als modernes Wohnprojekt in naturnaher Lage, mit gleichzeitig rascher Erreichbarkeit von Wien

Besonderheiten:

- ? Baubewilligung bereits erteilt
- ? Infrastruktur in Gehweite
- ? Nähe zu Wien & gute Bahnanbindung
- ? Option auf ökologische Nahwärmeversorgung
- ? da aktuell im Gemeindegebiet eine Bausperre für die Widmung Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet verordnet wurde, hier jedoch bereits eine Genehmigung vorliegt handelt es sich um eine einzigartige Möglichkeit um noch ein Projekt dieser Größenordnung realisieren zu können.

Mit der Vertragserrichtung wird der Notar Dr. Michael Lunzer - 1170 Wien, Elterleinplatz 4 - beauftragt (Honorar: 1% v. KP zzgl. 20% UST & Barauslagen; bei einer etwaigen Drittbesicherung wird weiters entsprechend nach Aufwand verrechnet)

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap