

**Aufschließungsabgabe bezahlt! Großzügiges
Baugrundstück in mittlerer Hanglage an der Grenze zu
Eichgraben**



Objektnummer: 95366

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

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





Objektbeschreibung

Das großzügige Baugrundstück befindet sich in mittlerer Hanglage in Steinhäusl bei Altlenzbach, nahe der Grenze zu Eichgraben auf der Kaiserhöhe. Die Liegenschaft umfasst **1.691 m²** und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Errichtung eines, oder mehrerer, Ein- oder Zweifamilienhauses in **offener Bauweise**.

Eckdaten

- Widmung: **Bauland Wohngebiet**
- Bauklasse: **I oder II**
- Kein Bebauungsplan verordnet (Bebauung gem. NÖ Bauordnung)
- **Aufschließungsabgabe für Bauklasse II bereits bezahlt**
- Anschlüsse (Strom, Telefon, Wasser, Kanal) in der Straße; Brunnen am Grundstück
- Hanglage, ansteigend von Norden nach Süden (ca. 13,7 m Höhendifferenz)

Lage & Infrastruktur

Ruhige Wohnsiedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und guter Anbindung:

- Busverbindungen Richtung Eichgraben, Neulengbach, Tullnerbach u.a.
- Kindergarten & Volksschule im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld
- Schnelle Erreichbarkeit der **A1 Westautobahn**

Fazit: Großzügiges Grundstück in naturnaher Lage mit **flexiblen Bebauungsmöglichkeiten** und **bereits bezahlter Aufschließung** – **ideal für Familien oder Bauherren mit Platzbedarf**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap