

**ACHTUNG BAUTRÄGER! - 4 WOHNEINHEITEN  
MÖGLICH!!!**



Blick von der Straße zum Bauplatz

**Objektnummer: 10335**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2123 Hauzendorf  
**Kaufpreis:** 299.998,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



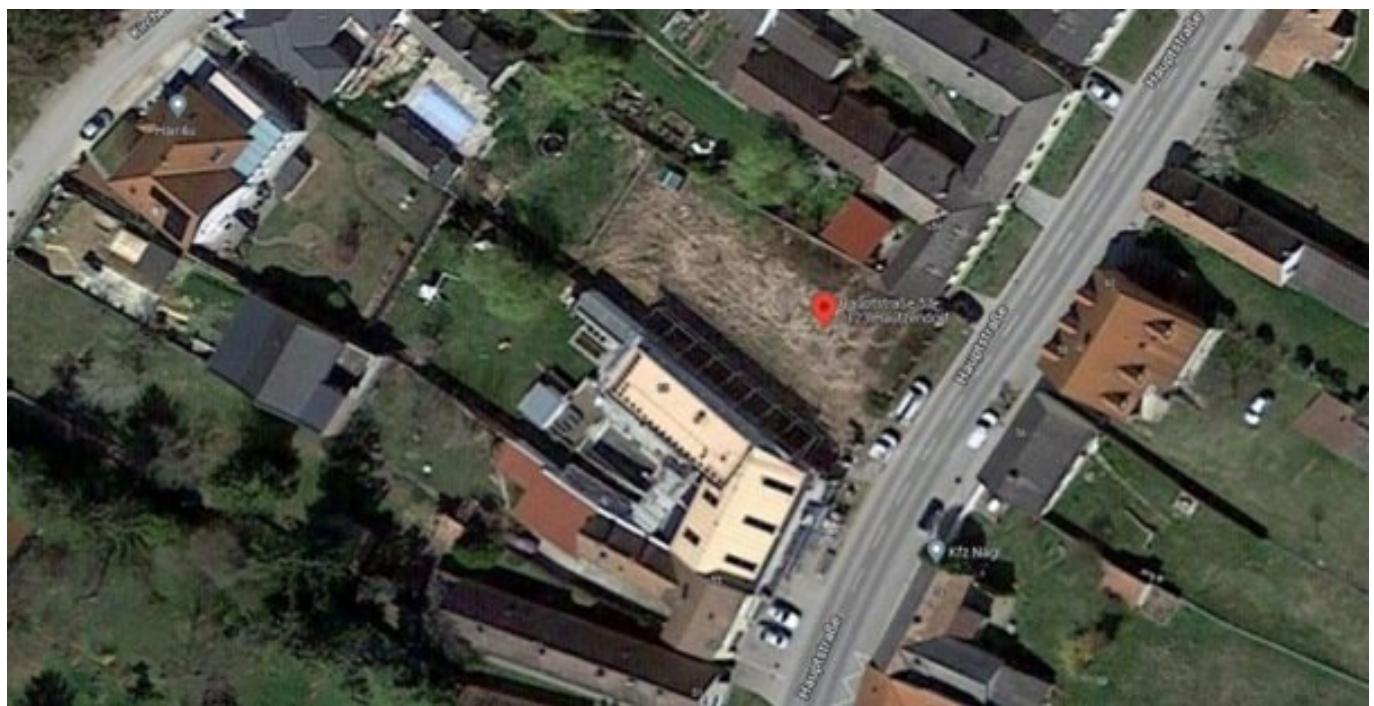
### **Michael Fath**

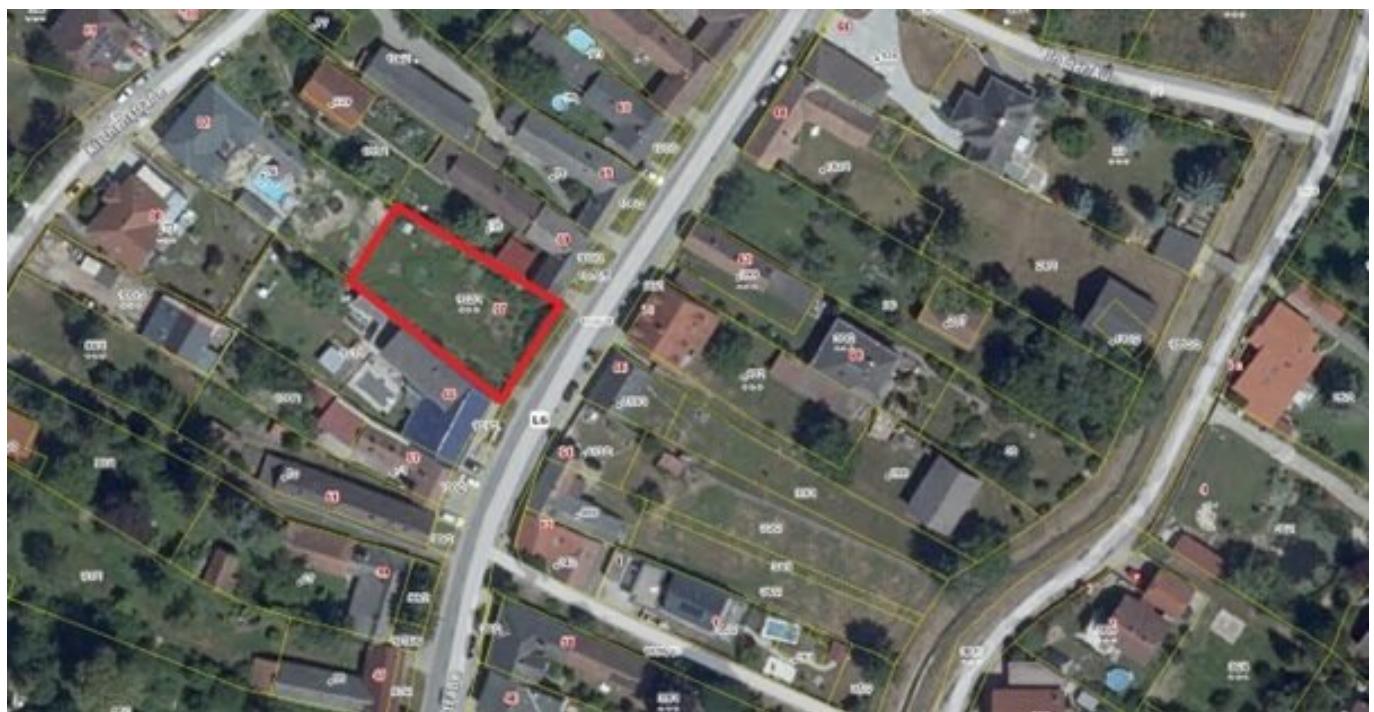
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

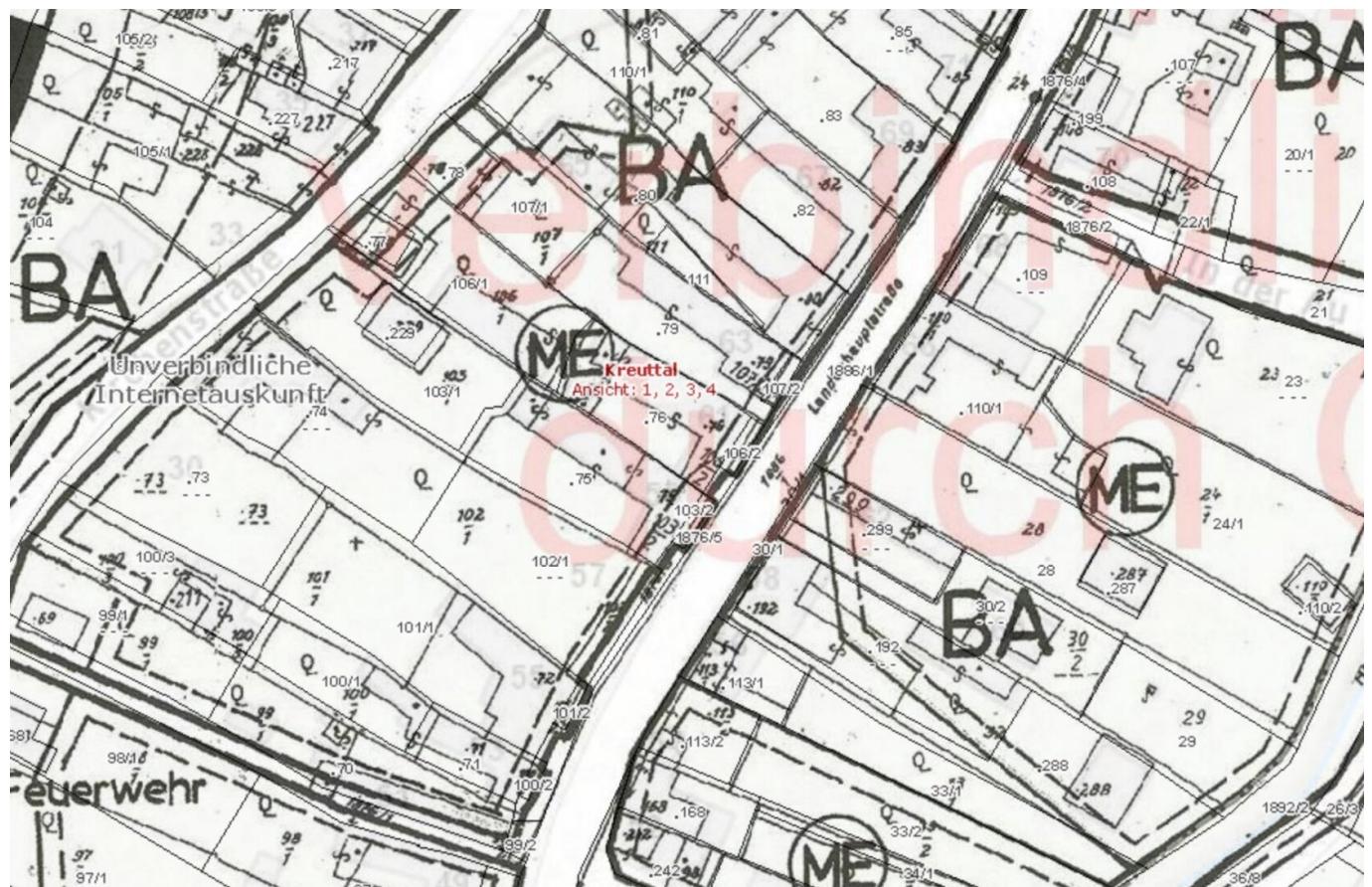
T +43 (676) 850 608 391

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









# Objektbeschreibung

## Zum Baugrund

Der **Baugrund** liegt in der **Mitte** von **HAUTZENDORF - Gemeinde Kreuttal** und ist **westlich** ausgerichtet. Die **Bauparzelle** weist eine **Gesamtgröße von ca. 853,00 m<sup>2</sup>**. Der **Baugrund** weist an der vorderen Seite eine **asphaltierte Straße** auf.

## Bebauungsvorschriften und Flächenwidmung

Der **Baugrund** ist im rechtsgültigen **Flächenwidmungsplan** zur **Gänze als Bauland, Agrargebiet (BA-4 WE)** ausgewiesen. Es können bis zu **vier Wohneinheiten am Baugrund** errichtet werden. Es gilt das **niederösterreichische Baugesetz**. Die **Gesamthöhe** des Hauses darf **6,5 m** nicht überschreiten, im hinteren Bereich etwas weniger. Die **Verbauungsdichte** liegt bei ca. **35%** - siehe **Bebauungsplan**. Eine **geschlossene Bauweise** ist vorgegeben.

## Maße des Bauplatzes

Der **Baugrund** hat eine **Größe** von ca. **853,00 m<sup>2</sup>**. Die **süd/östliche Breite** misst ca. **24,00 m**. Die **nord/östliche Länge** ist ca. **40,00 m**. Die **süd/westliche Länge** ist ca. **40,00 m** lang und die **nord/westliche Breite** bewegt sich ca. bei **18,00 m**.

## Aufschließungskosten

Die **Aufschließungsabgabe** an die Gemeinde wurde entrichtet und ist im Kaufpreis enthalten.

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben, bzw. liegen vorm Grundstück: **Kanal, Wasser, Strom, Gas.**

## Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahn-Station (S2)** ist in ca. **7 Gehminuten** (ca. 0,55 km) erreichbar. Mit der **S2** (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach **Wien, Wolkersdorf, Mistelbach** oder **Laa an der Thaya**. Die Schnellbahn benötigt bis Wien/Leopoldau ca. 35 Minuten.

Mit dem **Auto** benötigt man **ca. 25 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 26 km). Auf der **Autobahnanschlussstelle A5** ist man in ca. **7 Minuten** (ca. 6 km).

## Lage

Hautzendorf ist die östlichste der vier Ortschaften im Kreuttal. Der Ort liegt eingebettet zwischen dem Kahlberg und dem Kreutberg auf einer Seehöhe von 207 m. Mit 703 Einwohnern ist Hautzendorf die zweitgrößte Katastralgemeinde im Kreuttal. Der Ort selbst ist gekennzeichnet durch besonders viel Grün in den Parkanlagen und den Gärten.

## Geschichtliches

Das Kreuttal ist in vielerlei Hinsicht geschichtsträchtig: Seien es Bauwerke wie das Kulturhaus oder der Heilige Berg, der Heimatdichter Koloman Kaiser oder der Präsident von Uganda, es gibt viel Wissenswertes über die Historie der Gemeinde und ihrer Bewohner. Das Kapitel **CHRONIK** bietet eine Vielzahl an Informationen über diese verschiedenen Themen.

In den sechziger Jahren wurde von der Landesregierung und auch von der Bevölkerung die Notwendigkeit erkannt, kleine Ortsgemeinden zu leistungsfähigeren "Großgemeinden" zusammenzufassen, um so größere anstehende Projekte besser bewältigen zu können. So haben dies auch die Gemeindevertreter der Ortsgemeinden Hautzendorf, Unterolberndorf und Hornsburg erkannt.

Vor allem war der freiwillige Zusammenschluss dadurch gekennzeichnet, dass den Orten hier mehr Freiheiten anerkannt wurden. Die Freiwilligkeit wurde auch mit besonderen Förderungen des Landes unterstützt. So wurde im Jahre 1968 aus den einzelnen Ortschaften Hautzendorf, Hornsburg, Ritzendorf und Unterolberndorf die Gemeinde Kreuttal.

**Weitere Information zu Hautzendorf finden Sie in der Lageauswertung und unter:**  
**[www.kreuttal.gv.at](http://www.kreuttal.gv.at)**

# **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap