

# **Grundstück mit Hanglage und herrlichem Ausblick in Altenglbach**



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1149342**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** Kaiserhöhestraße  
**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3033 Altlengbach  
**Kaufpreis:** 209.000,00 €

# Ihr Ansprechpartner



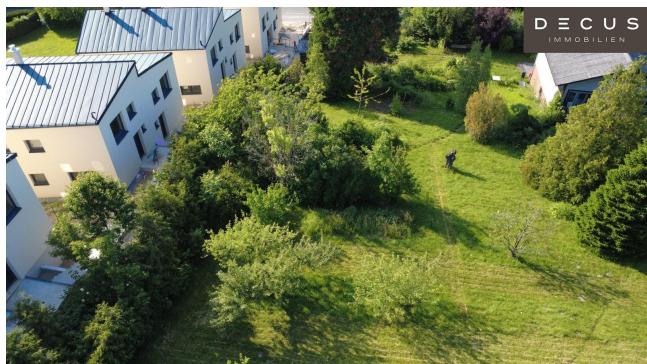
Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

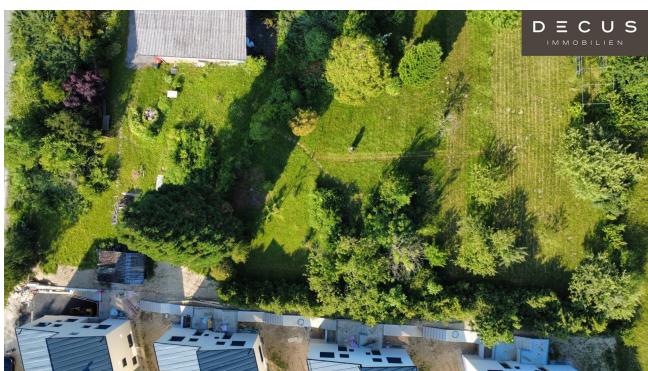
T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10

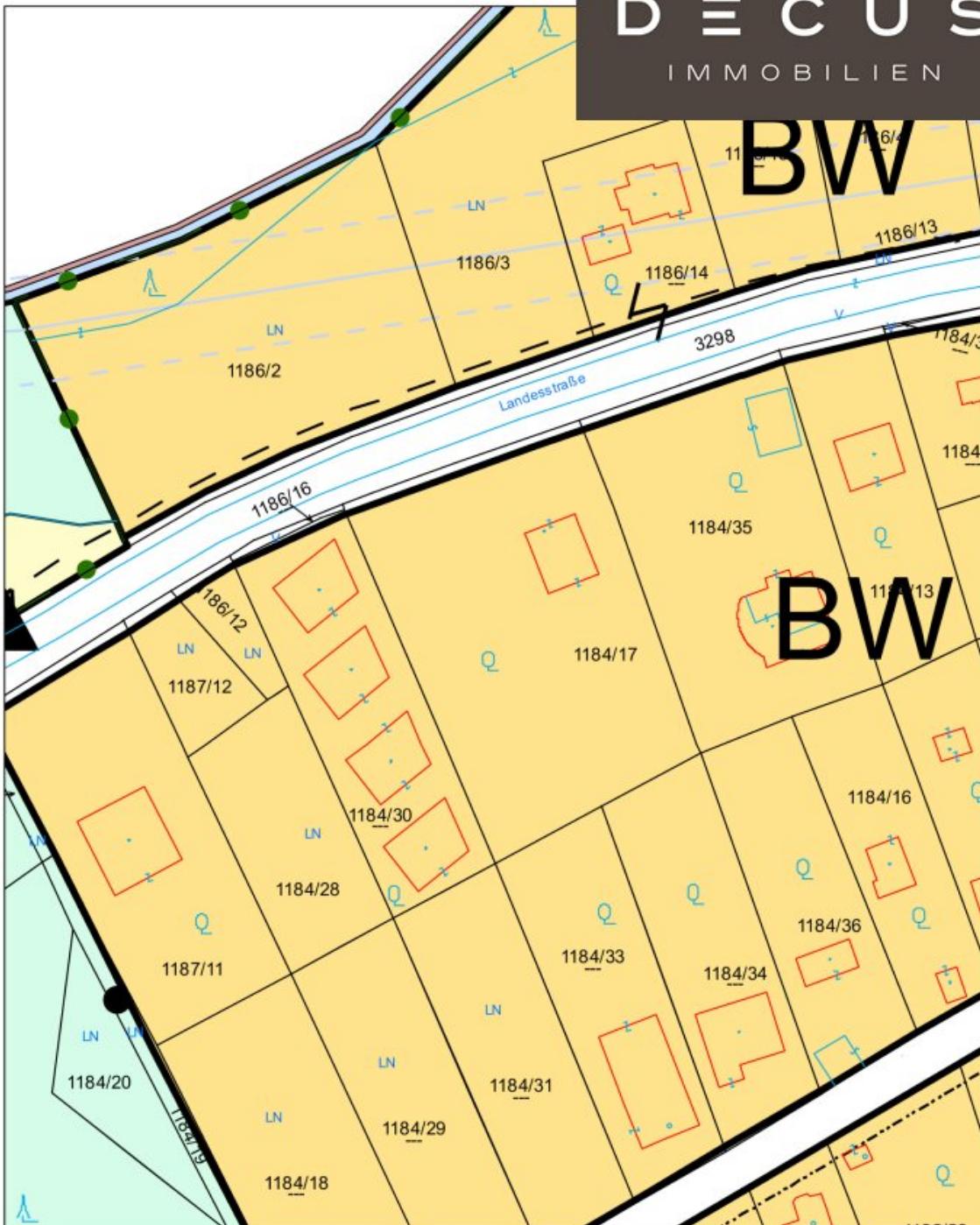
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN





**Lageplan**

**Marktgemeinde Altengbach**

3033 Altengbach, Hauptstraße 93  
Tel: 02774/2269  
e-Mail: [gemeinde@altengbach.at](mailto:gemeinde@altengbach.at)



Plotdatum: 24.06.2025  
Maßstab (im Original): 1:1.000  
Erstellt durch Anwender:  
Barbara Hrdlicka\_Altengbach

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniges Grundstück in attraktiver Hanglage mit Weitblick in der beliebten Marktgemeinde Altlengbach.

Das Grundstück liegt in ruhiger, naturnaher Lage und eignet sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses oder Doppelhauses. Dank der erhöhten Lage genießen Sie einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne.

Für das Grundstück besteht **kein verordneter Bebauungsplan**. Die Bebauung richtet sich nach der **NÖ Bauordnung 2014**. Zulässig sind Gebäude der **Bauklasse I und II**.

## Rechtliche Grundlagen & Vorgaben:

- NÖ Bauordnung 2014
- NÖ Raumordnungsgesetz
- NÖ Bautechnikverordnung
- OIB-Richtlinien

(in der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Fassung)

**Widmung:** Bauland – Wohngebiet

Zusätzlich gilt laut Verordnung des Gemeinderats Altlengbach:

**Pro Wohneinheit sind zwei Pflichtstellplätze herzustellen.**

Ein ideales Grundstück für alle, die naturnah wohnen möchten und dennoch die Nähe zur Stadt suchen.

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 **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m

Bäckerei <2.250m

**Sonstige**

Bank <2.250m

Geldautomat <2.250m

Post <2.250m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap