

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



**Objektnummer: 95366**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altengbach
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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 Altengbach, nahe der Grenze zu Eichgraben auf der Kaiserhöhe. Die Liegenschaft umfasst **1.691 m<sup>2</sup>** 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