Grundstück mit Altbestand in Altlichtenwarth!



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/4417

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2144 Altlichtenwarth
Kaufpreis:	45.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

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















Objektbeschreibung

Informationen:

- **Grundstücksfläche** ca. **433 m²** (lt. Grundbuch)
- Teilweise zur unteren Straße ist ein Hang
- **Absolute Ruhelage**
- Abrisshaus am Grundstück
- Aufgeschlossen
- Bausperre besteht derzeit über das gesamte Gemeindegebiet, Neubau, Abriss oder Umbau ist derzeit nur mit einer Baubewilligung möglich
- Anschluss Wasser und Kanal sind an der Grundstücksgrenze
- Bei Errichtung eines Einfamilienhauses ist mit einer Wasseranschlussabgabe, Wasserbereitstellung, Kanaleinmündungsabgabe und Kanalbenützungsabgabe zu rechnen
- kein Bauzwang
- **Bauland Agrar**
- **geschlossene Bauweise**
- **Bauklasse 1,2**

- **Bebaubarkeit 80%**

- Video

Betriebskosten (aktuell):

- ***Grundsteuer: 4,70€ (2025)***

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: Der Kindergarten in Altlichtenwarth ist fußläufig erreichbar.

- **Volksschule**: Ist ebenfalls im Ort, führt aktuell zwei Klassen und zeichnet sich durch einen großzügigen Schulgarten aus.

- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktischer Arzt**: In Hausbrunn in ca. 4 km Entfernung.

- **Fachärzte und Zahnärzte**: In den umliegenden Gemeinden ist eine gute Versorgung gewährleistet.

- **Rehab Zentrum Gänserndorf**: Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

In Altlichtenwarth selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **EUROSPAR**: Filiale in der Bernstein Str. 2, Hohenau an der March.
- **BILLA**: Filiale in der Bernstein Straße 4, Hohenau an der March.
- **HOFER**: Filiale in der Bernstein Str. 2, Hohenau an der March.
- **ADEG**: Filiale in der Hauskirchner Str. 6, Neusiedl an der Zaya.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 561**: Verbindet Altlichtenwarth mit dem Bahnhof Hohenau/March sowie dem Bahnhof Mistelbach und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der **Bahnhof Hohenau** ist ein wichtiger Knotenpunkt für Pendler Richtung Wien sowie für Verbindungen nach Tschechien und bietet kostenloste Parkplätze und Abstellplätze in einer Fahrradgarage.

Der **Bahnhof Mistelbach** bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Am Bahnhof Mistelbach stehen über 750 kostenlose Park-and-Ride-Plätze für PKW und Mopeds zur Verfügung. Die Anlage ist barrierefrei und ermöglicht Pendlern einen bequemen Umstieg auf die Bahn.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 50 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **L20** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Der Ort gilt als Geheimtipp für Erholungssuchende mit idyllischen Kellergassen und Wanderwegen durch die Weinberge. Es gibt zudem einen eigenen Flugplatz Altlichtenwarth, der für Segel- und Motorflüge genutzt wird.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <3.500m
Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap