

**Baugrundstück in idyllisch ruhiger Lage bei  
Sieghartskirchen – nahe Wien**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1148912**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klein Kreuth
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Kreuth
Kaufpreis:	133.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Merala 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



# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Baugrundstück nahe Wien, Sieghartskirchen und dem Wienerwald

Nur ca. **25 Minuten von Wien** und wenige Minuten vom Zentrum **Sieghartskirchens** entfernt liegt dieses idyllisch gelegene Grundstück im Ortsteil **Kreuth – nahe dem Wienerwald**. Die ruhige Lage inmitten sanfter Hügellandschaft und die flexible Bebauungsmöglichkeit machen diese Liegenschaft besonders attraktiv für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

### Grundstücksdaten:

- **Grundstücksfläche:** 557 m<sup>2</sup>
- **Bauklasse:** I und II
- **Bauweise:** offene Bauweise
- **Maximale Gebäudehöhe:** bis zu 8 Meter
- **Besonderheit:** keine Größenbeschränkung laut Bebauungsplan
- bis zu 3 Wohneinheiten

Dank der **offenen Bauweise** und der **nicht limitierten bebaubaren Fläche** bietet dieses Grundstück maximale Freiheit für individuelle Architektur – vom modernen Eigenheim bis zum stilvollen Rückzugsort im Grünen.

Die **Aufschließungskosten** (Beiträge für Straße, Wasser und Kanal) sind vom Käufer noch zu entrichten. Die Leitungen befinden sich bereits am benachbarten Grundstück, was einen erleichterten Anschluss ermöglichen kann.

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.

## **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 <3.250m

Apotheke <3.250m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m  
Kindergarten <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m  
Bäckerei <3.250m

**Sonstige**

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.250m  
Post <3.250m  
Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <5.750m  
Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap