

**Ruhiges Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial – 926  
m<sup>2</sup> nahe Wien & Wienerwald**



**Objektnummer: 1149131**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse**

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Klein Kreuth

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3443 Kreuth

225.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



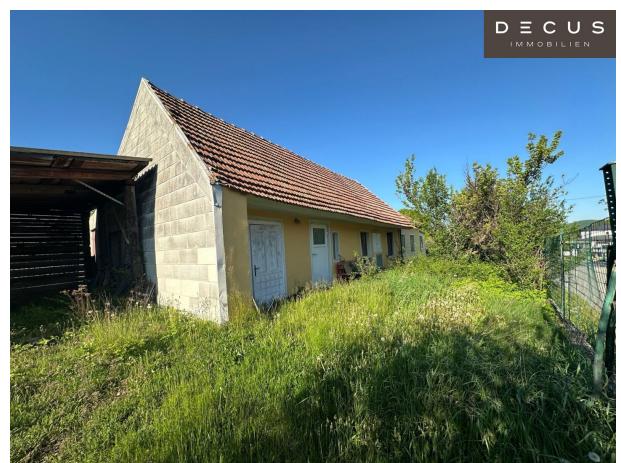
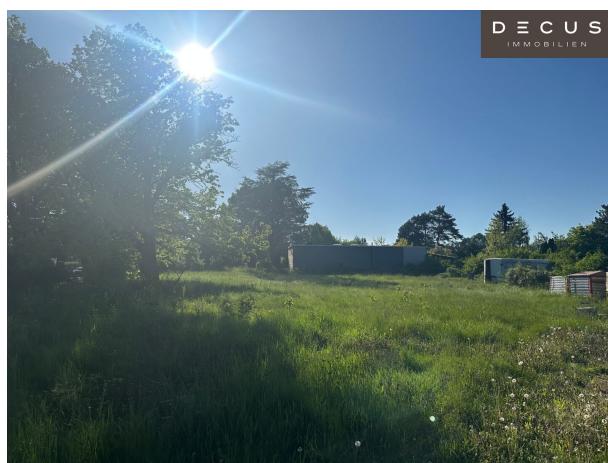
**Merala Beljur**

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



# Objektbeschreibung

**Baugrundstück nahe Wien, Sieghartskirchen & Wienerwald – 926 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage mit Altbestand**

Nur ca. **25 Minuten von Wien** und wenige Minuten vom Zentrum **Sieghartskirchens** entfernt liegt dieses idyllisch gelegene Baugrundstück im Ortsteil **Kreuth – nahe dem Wienerwald**. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Anbindung und flexibler Bebauungsmöglichkeit macht diese Liegenschaft besonders attraktiv – sowohl für Privatpersonen als auch für Bauträger.

## Grundstücksdaten:

- **Grundstücksfläche:** 926m<sup>2</sup>
- **Bauklasse:** I und II
- **Bauweise:** offene Bauweise
- **Maximale Gebäudehöhe:** bis zu 8 Meter
- **Besonderheit:** keine Flächenbeschränkung laut Bebauungsplan
- **Status:** voll erschlossen
- **Altbestand vorhanden** (nicht unterkellert)
- **Nutzungspotenzial:** bis zu 3 Wohneinheiten möglich – ideal auch für Bauträger

Dank der **offenen Bauweise**, der **vollständigen Erschließung** und der **großzügigen Bebauungsmöglichkeiten** bietet dieses Grundstück viele Gestaltungsmöglichkeiten – vom Einfamilienhaus bis hin zu einem kleinen Bauprojekt mit drei Einheiten.

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