

**exklusive Wohnresidenz mit 24 Einheiten - baugenehmigt!**



Altlengbach\_Visu\_v2\_2

**Objektnummer: 1662\_3083**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3033 Altlengbach  
**Nutzfläche:** 2.220,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 1.700.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Kottulinsky**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +43 699/11725589  
F +43 1/403 28 06

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



**Little Florida**  
Rosengasse 6  
3033 Attergabach

**HAUS 12 - Doppelhaushälfte**

**Erdgeschoss:**

1 - Wohnen/Essen/Kochen	38,11 m <sup>2</sup>
2 - Vorräum	3,79 m <sup>2</sup>
3 - WC	1,24 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>44,54 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss:**

1 - Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
2 - Zimmer	10,53 m <sup>2</sup>
3 - Zimmer	11,00 m <sup>2</sup>
4 - Bad	5,96 m <sup>2</sup>
5 - WC	1,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>40,01 m<sup>2</sup></b>

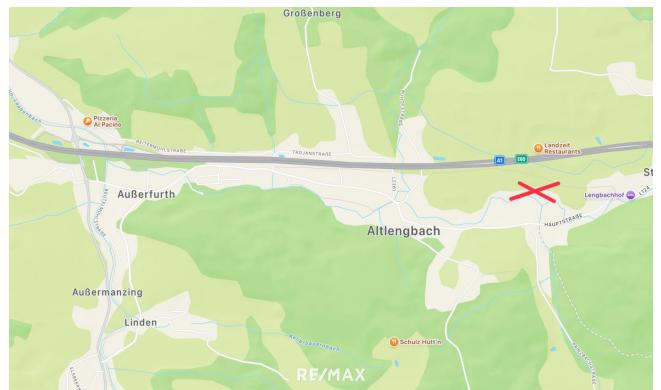
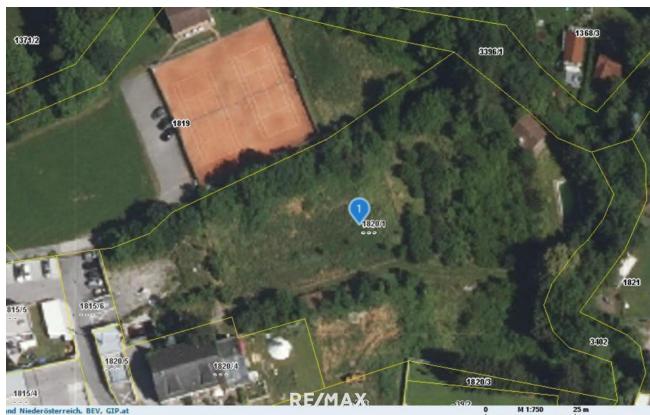
Stiege ..... 3,81 m<sup>2</sup>  
GESAMT ..... 88,36 m<sup>2</sup>

Terrasse ..... 16,69 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ..... 0,10 m<sup>2</sup>  
Garten ..... 78,04 m<sup>2</sup>  
Gesamtgrundstück ..... 147,50 m<sup>2</sup>

**Übersicht i Lage**

N

RE/MAX



# Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich am ruhigen Dorfrand von Altengbach in einer Sackgasse, direkt neben einem Tennisplatz.

Die Anbindung nach Wien ist ausgezeichnet:

- 20 Minuten zum Auhofcenter und somit zur Stadtgrenze von Wien bzw. zur U-Bahn-Station U4 Hütteldorf
- 9 Minuten zum Bahnhof Eichgraben, von dort 35 Minuten bis zum Wiener Westbahnhof

Altengbach bietet eine hervorragende Infrastruktur vor Ort: Supermarkt, Bank, Apotheke, Bäcker sowie diverse Gasthäuser befinden sich im Ort. Weiters gibt es Kindergarten und Volksschule; das nächstgelegene Gymnasium liegt in Neulengbach (ca. 8 Minuten Fahrzeit).

Grundstücksdaten:

- Gesamtfläche: 7.821 m<sup>2</sup>
- davon 6.478 m<sup>2</sup> Bauland (Wohngebiet, Bauklasse I & II)
- 1.343 m<sup>2</sup> Grünland
- Bereits aufgeschlossen: Strom, Wasser, Kanal an der Grundstücksgrenze
- Möglichkeit zum Anschluss an das benachbarte Heizwerk

Projekt:

- Baubewilligung für 24 Wohneinheiten liegt vor
- Gesamt-Nutzfläche: ca. 2.220 m<sup>2</sup>
- Konzipiert als modernes Wohnprojekt in naturnaher Lage, mit gleichzeitig rascher Erreichbarkeit von Wien

Besonderheiten:

- ? Baubewilligung bereits erteilt
- ? Infrastruktur in Gehweite
- ? Nähe zu Wien & gute Bahnansbindung
- ? Option auf ökologische Nahwärmeversorgung
- ? da aktuell im Gemeindegebiet eine Bausperre für die Widmung Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet verordnet wurde, hier jedoch bereits eine Genehmigung vorliegt handelt es sich um eine einzigartige Möglichkeit um noch ein Projekt dieser Größenordnung realisieren zu können.

Mit der Vertragserrichtung wird der Notar Dr. Michael Lunzer - 1170 Wien, Elterleinplatz 4 - beauftragt (Honorar: 1% v. KP zzgl. 20% UST & Barauslagen; bei einer etwaigen Drittbesicherung wird weiters entsprechend nach Aufwand verrechnet)

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Josef Kottulinsky unter 0699/11725589 bzw. [jk@remax-4you.at](mailto:jk@remax-4you.at) zur Verfügung.