



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 52491

erstellt am : 04.04.2024

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299998€

Straße:

2123 Hautzendorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Grundfläche: 853m<sup>2</sup>

## ACHTUNG BAUTRÄGER! - 4 WOHN EINHEITEN MÖGLICH!!!



### Zum Baugrund

Der Baugrund liegt in der Mitte von HAUTZENDORF - Gemeinde Kreuttal und ist westlich ausgerichtet. Die Bauparzelle weist eine Gesamtgröße von ca. 853,00 m<sup>2</sup>. Der Baugrund weist an der vorderen Seite eine asphaltierte Straße auf.

### Bebauungsvorschriften und Flächenwidmung

Der Baugrund ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland, Agrargebiet (BA-4 WE) ausgewiesen. Es können bis zu vier Wohneinheiten am Baugrund errichtet werden. Es gilt das niederösterreichische Baugesetz. Die Gesamthöhe des Hauses darf 6,5 m nicht überschreiten, im hinteren Bereich etwas weniger. Die Verbauungsdichte liegt bei ca. 35% - siehe Bebauungsplan. Eine geschlossene Bauweise ist vorgegeben.

### Maße des Bauplatzes

Der Baugrund hat eine Größe von ca. 853,00 m<sup>2</sup>. Die süd/östliche Breite misst ca. 24,00 m. Die nord/östliche Länge ist ca. 40,00 m. Die süd/westliche Länge ist ca. 40,00 m lang und die nord/westliche Breite bewegt sich ca. bei 18,00 m.

### Aufschließungskosten

Die Aufschließungsabgabe an die Gemeinde wurde entrichtet und ist im Kaufpreis enthalten.

### Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben, bzw. liegen vorm Grundstück: Kanal, Wasser, Strom, Gas.

### Verkehrsanbindung

Die Schnellbahn-Station (S2) ist in ca. 7 Gehminuten (ca. 0,55 km) erreichbar. Mit der S2 (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien/Leopoldau ca. 35 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 25 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 26 km). Auf der Autobahnanschlussstelle A5 ist man in ca. 7 Minuten (ca. 6 km).

### Lage

Hautzendorf ist die östlichste der vier Ortschaften im Kreuttal. Der Ort liegt eingebettet zwischen dem Kahlberg und dem Kreutberg auf einer Seehöhe von 207 m. Mit 703 Einwohnern ist Hautzendorf die zweitgrößte Katastralgemeinde im Kreuttal. Der Ort selbst ist gekennzeichnet durch besonders viel Grün in den Parkanlagen und den Gärten.

### Geschichtliches

Das Kreuttal ist in vielerlei Hinsicht geschichtsträchtig: Seien es Bauwerke wie das Kulturhaus oder der Heilige Berg, der Heimatdichter Koloman Kaiser oder der Präsident von Uganda, es gibt viel

Wissenswertes über die Historie der Gemeinde und ihrer Bewohner. Das Kapitel CHRONIK bietet eine Vielzahl an Informationen über diese verschiedenen Themen.

In den sechziger Jahren wurde von der Landesregierung und auch von der Bevölkerung die Notwendigkeit erkannt, kleine Ortsgemeinden zu leistungsfähigeren "Großgemeinden" zusammenzufassen, um so größere anstehende Projekte besser bewältigen zu können. So haben dies auch die Gemeindevertreter der Ortsgemeinden Hautzendorf, Unterolberndorf und Hornsburg erkannt.

Vor allem war der freiwillige Zusammenschluss dadurch gekennzeichnet, dass den Orten hier mehr Freiheiten anerkannt wurden. Die Freiwilligkeit wurde auch mit besonderen Förderungen des Landes unterstützt. So wurde im Jahre 1968 aus den einzelnen Ortschaften Hautzendorf, Hornsburg, Ritzendorf und Unterolberndorf die Gemeinde Kreuttal.

Weitere Information zu Hautzendorf finden Sie in der Lageauswertung und unter: [www.kreuttal.gv.at](http://www.kreuttal.gv.at)

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung.

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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;7.500m  
Klinik &lt;7.500m  
Kinder &lt;7.500m  
Schulen  
Schule &lt;2.500m  
Kindergarten &lt;2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.500m  
Bäckerei &lt;3.500m  
Sonstige  
Bank &lt;2.500m  
Geldautomat &lt;2.500m  
Post &lt;2.500m  
Polizei &lt;8.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 853m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299998€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at