

**| UNBAUBAUTES GRUNDSTÜCK | PARZELLIERT 2  
DOPPELHÄUSER MÖGLICH | RUHELAGE | GUTE  
ANBINDUNG |**

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1143827**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reintalstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Wohnfläche:	545,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.727,18 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

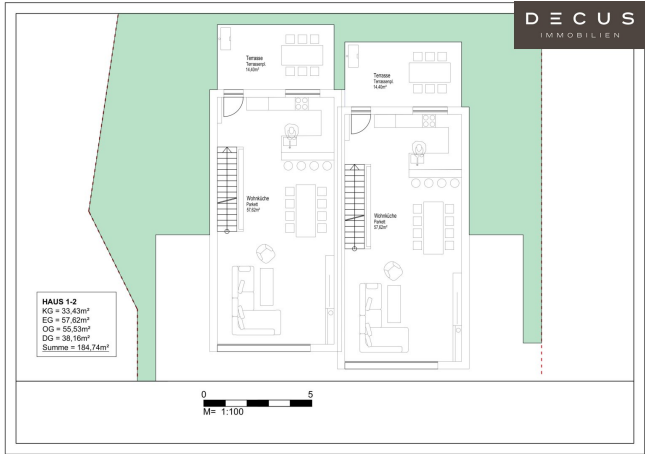
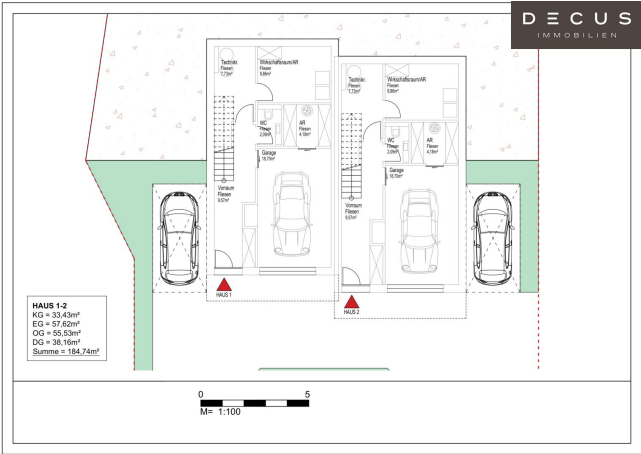


### Nicolas Putzler

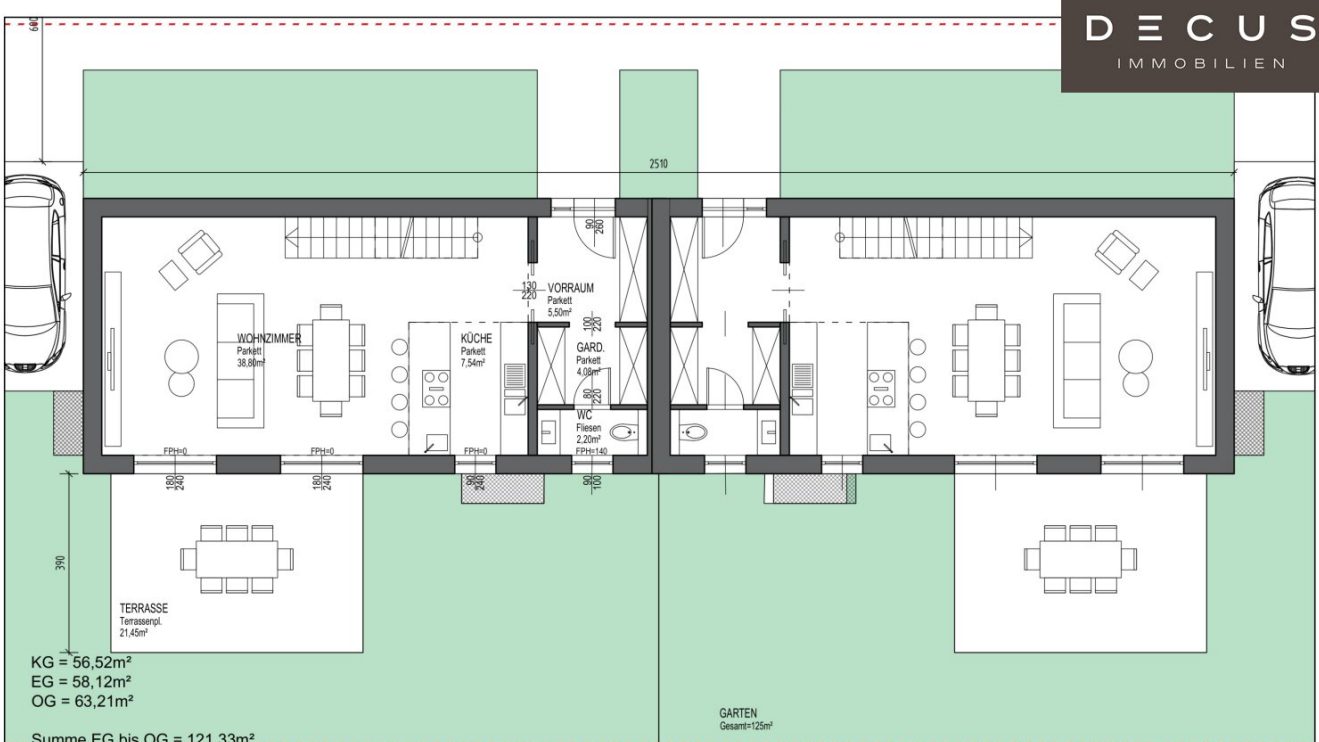
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

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



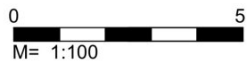




KG = 56,52m<sup>2</sup>  
EG = 58,12m<sup>2</sup>  
OG = 63,21m<sup>2</sup>

Summe EG bis OG = 121,33m<sup>2</sup>  
Summe inkl. KG = 177,85m<sup>2</sup>

GARTEN  
Gesamt=125m<sup>2</sup>



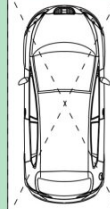




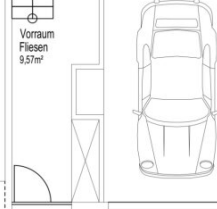
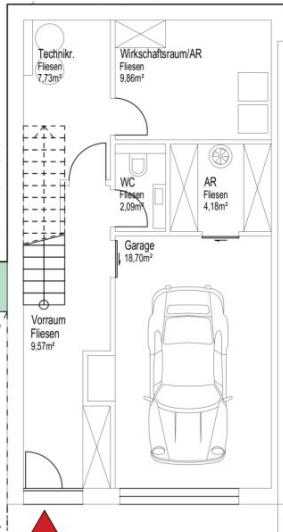




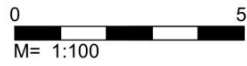
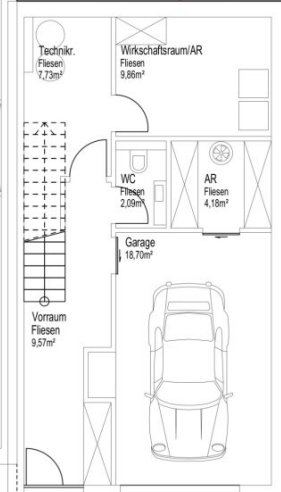
**HAUS 1-2**  
KG = 33,43m<sup>2</sup>  
EG = 57,62m<sup>2</sup>  
OG = 55,53m<sup>2</sup>  
DG = 38,16m<sup>2</sup>  
Summe = 184,74m<sup>2</sup>



HAUS 1

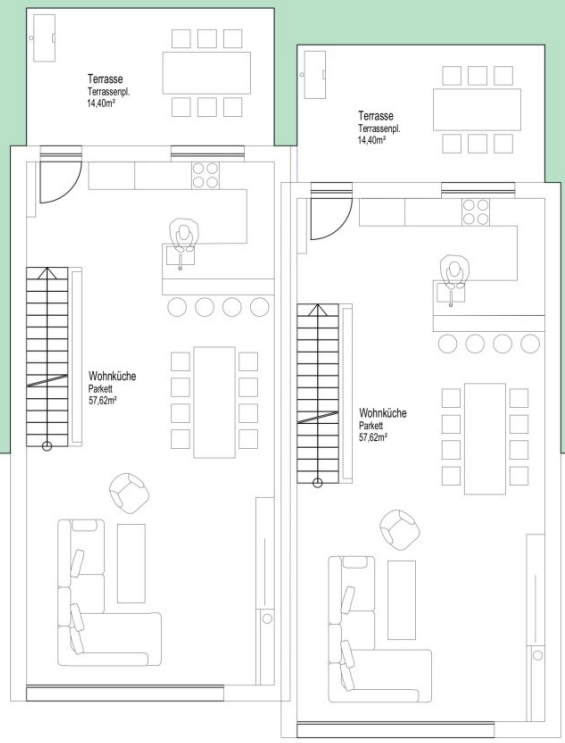


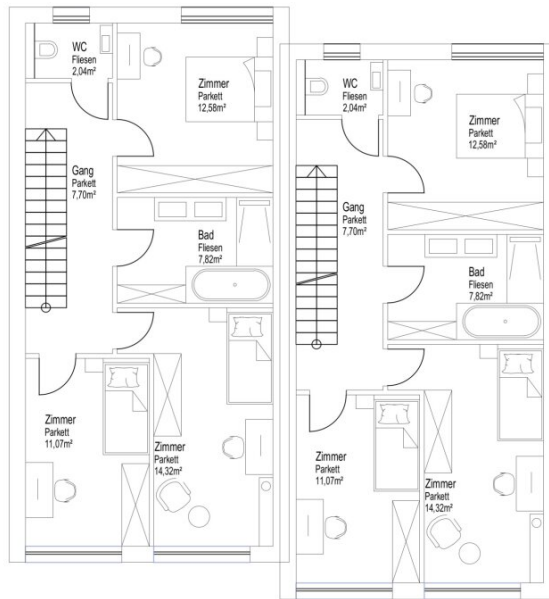
HAUS 2





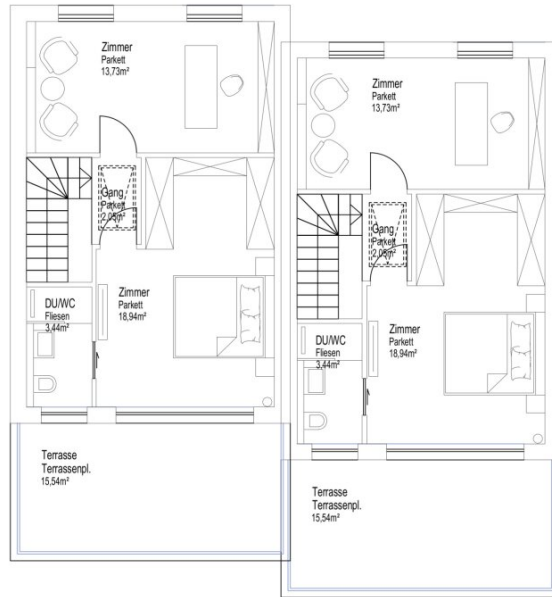
**HAUS 1-2**  
KG = 33,43m<sup>2</sup>  
EG = 57,62m<sup>2</sup>  
OG = 55,53m<sup>2</sup>  
DG = 38,16m<sup>2</sup>  
Summe = 184,74m<sup>2</sup>





**HAUS 1-2**  
KG = 33,43m<sup>2</sup>  
EG = 57,62m<sup>2</sup>  
OG = 55,53m<sup>2</sup>  
DG = 38,16m<sup>2</sup>  
Summe = 184,74m<sup>2</sup>

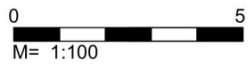
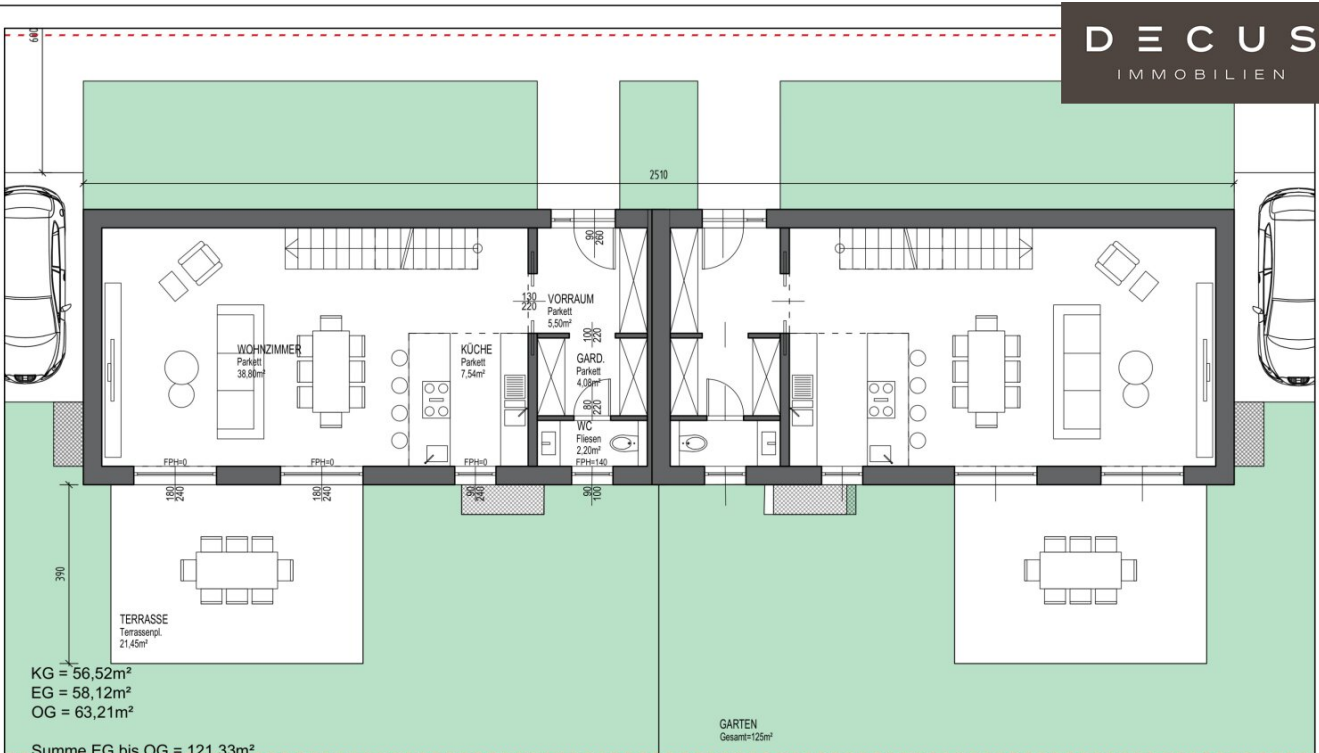


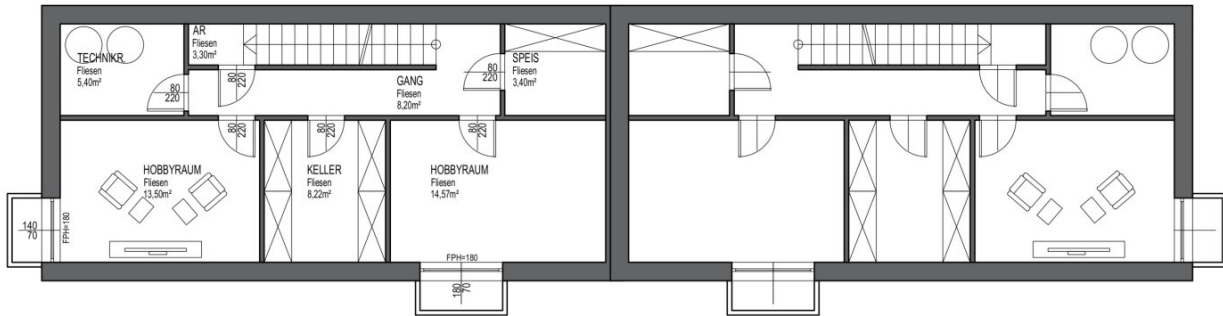


**HAUS 1-2**  
KG = 33,43m<sup>2</sup>  
EG = 57,62m<sup>2</sup>  
OG = 55,53m<sup>2</sup>  
DG = 38,16m<sup>2</sup>  
Summe = 184,74m<sup>2</sup>



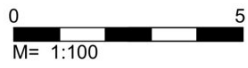


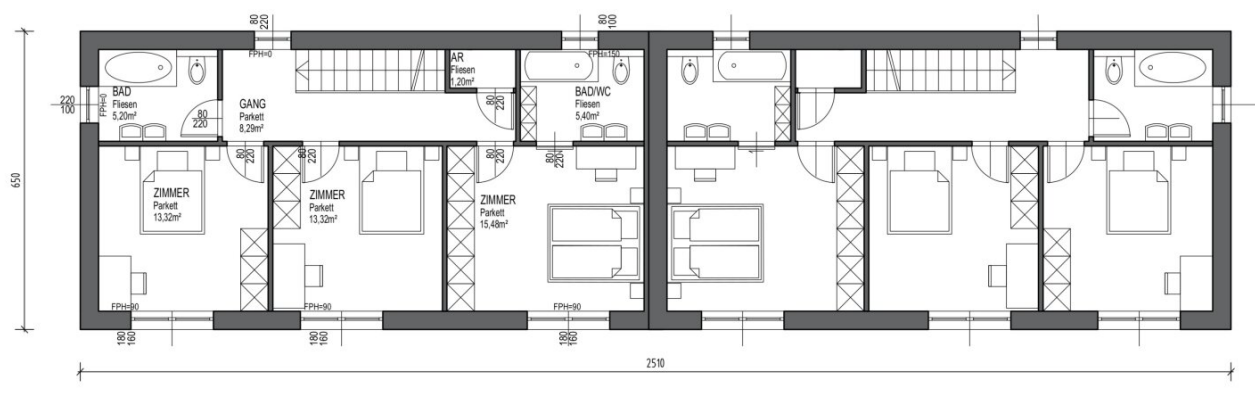




KG = 56,52m<sup>2</sup>  
EG = 58,12m<sup>2</sup>  
OG = 63,21m<sup>2</sup>

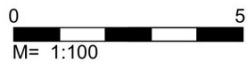
Summe EG bis OG = 121,33m<sup>2</sup>  
Summe inkl. KG = 177,85m<sup>2</sup>



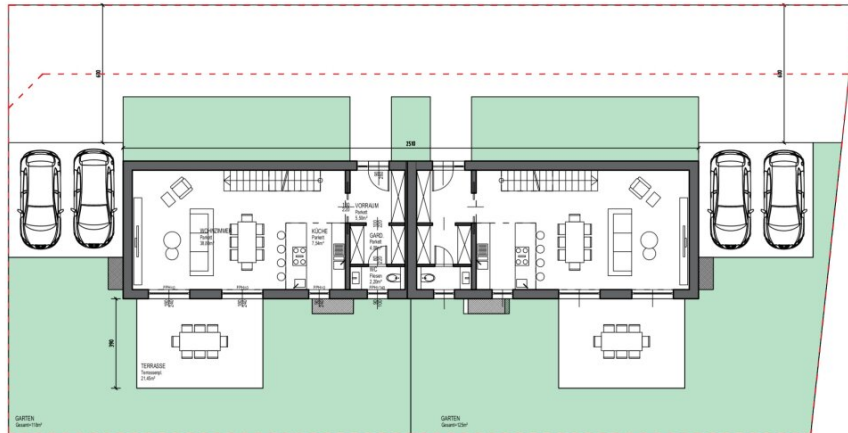


KG = 56,52m²  
EG = 58,12m²  
OG = 63,21m²

Summe EG bis OG = 121,33m²  
Summe inkl. KG = 177,85m²







KG = 56,52m<sup>2</sup>  
EG = 58,12m<sup>2</sup>  
OG = 63,21m<sup>2</sup>

Summe EG bis OG = 121,33m<sup>2</sup>  
Summe inkl. KG = 177,85m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Bebauung:

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives und unbebautes Grundstück in einer idyllischen Wohngegend anbieten zu können. Das **Grundstück umfasst eine Fläche von 1.116 m<sup>2</sup>** und bietet eine hervorragende Gelegenheit für eine exklusive Bebauung.

Laut einer umfassenden Architektenstudie ist durch Parzellierung des Grundstücks die Bebauung von 2 Doppelhäusern möglich. Ein Bauteil an der Straßenfront; Das zweite Doppelhaus kann auf der hinteren Hanglage errichtet werden. Die **erzielbare Wohnnutzfläche beträgt insgesamt 545 m<sup>2</sup>**, was ausreichend Raum für großzügige Wohnkonzepte bietet. Darüber hinaus können nach der Bebauung inklusive der Gärten eine gesamte Nutzfläche von 1.727 m<sup>2</sup> erreicht werden. Dies ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und einen hohen Lebensstandard für die zukünftigen Bewohner.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und **charmanten Wohngegend** und ist ideal für Familien sowie für alle, die die **Ruhe und Natur** schätzen. Das zweite Doppelhaus wird auf der von der Straße aus hinten liegende Hanglage errichtet und wird über eine Fahne zur Straße erschlossen, was zusätzliche Privatsphäre gewährleistet.

Bitte beachten Sie, dass für die Rechtssicherheit der Studie keine Haftung übernommen werden kann.

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst lieblichen Wohngegend, die sich durch ihre Ruhe und Naturnähe auszeichnet. **Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das städtische Leben hervorragend.** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

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 **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **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-/Werkwohnungen. 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- 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 <3.000m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <4.750m  
Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <4.750m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap