

**Traumhaftes Baugrundstück (Aufschlusskosten ca 20.000€ und Teilungskosten ca. 9000 € trägt der Verkäufer!) in Groisbach in idyllischer Lage: Alland, Niederösterreich - nur 120.000€ (80.000 Anzahlung & 40.000 in monatlichen Raten nach Abschluss möglich)**



**Objektnummer: 8164/2047**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Bauer**

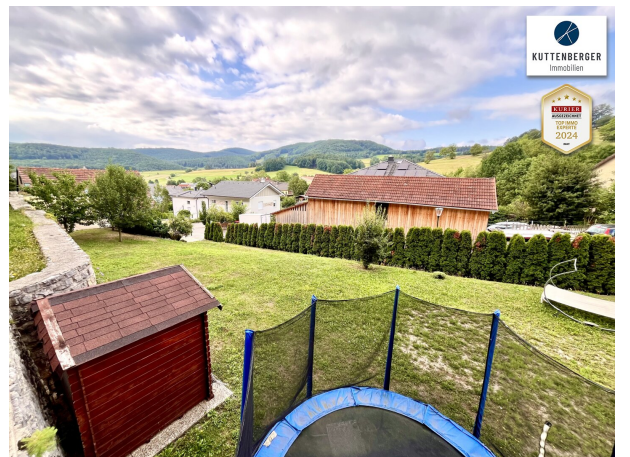
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 699 19074457

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



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)



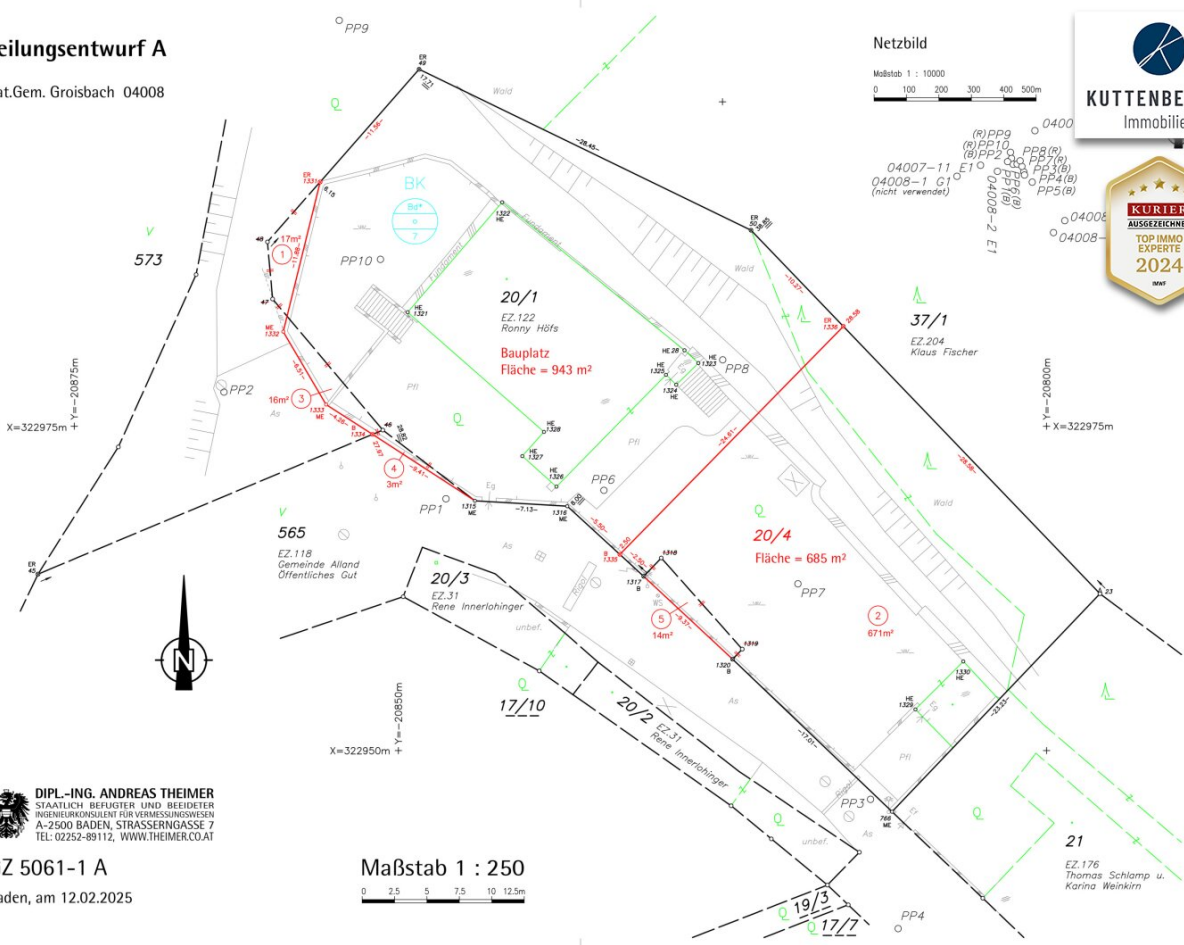


# Teilungsentwurf A

Kat.Gem. Groisbach 04008

## Netzbild

Maßstab 1 : 10000  
0 100 200 300 400 500m



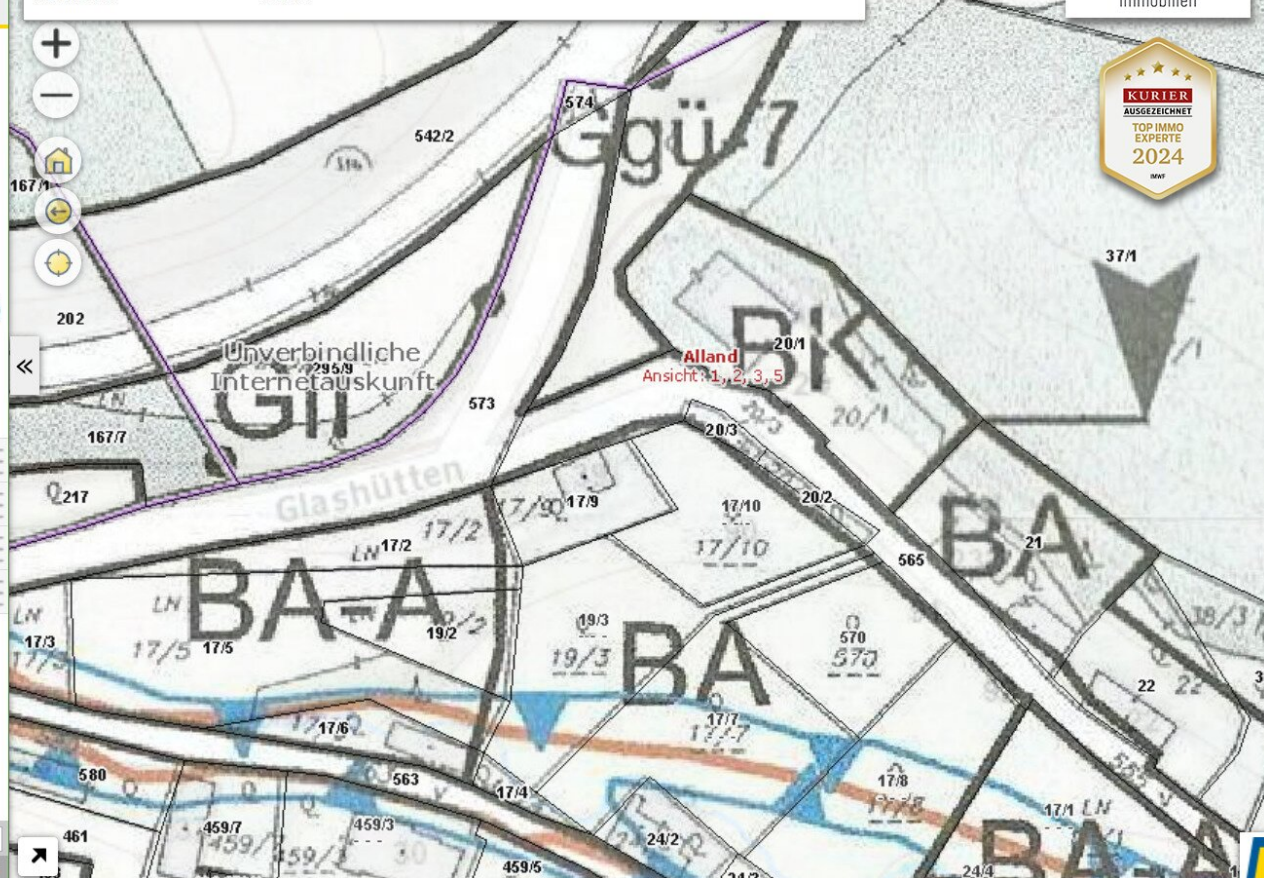
**DIPL.-ING. ANDREAS THEIMER**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEFUGETER  
INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN  
A-2500 BADEN, STRASSERNGASSE 7  
TEL: 02252-89112, WWW.THEIMER.CO.AT

GZ 5061-1 A  
Baden, am 12.02.2025

Maßstab 1 : 250  
0 2.5 5 7.5 10 12.5m

Gesamter Kartenaus... Zurück Aktuelle Position Zoom In

Schnellsuch... Haben Si...  KUTTENBERGER Immobilien



3:31256)

3009.28  
M 1:000



# Teilungsentwurf B

Kat.Gem. Groisbach 04008

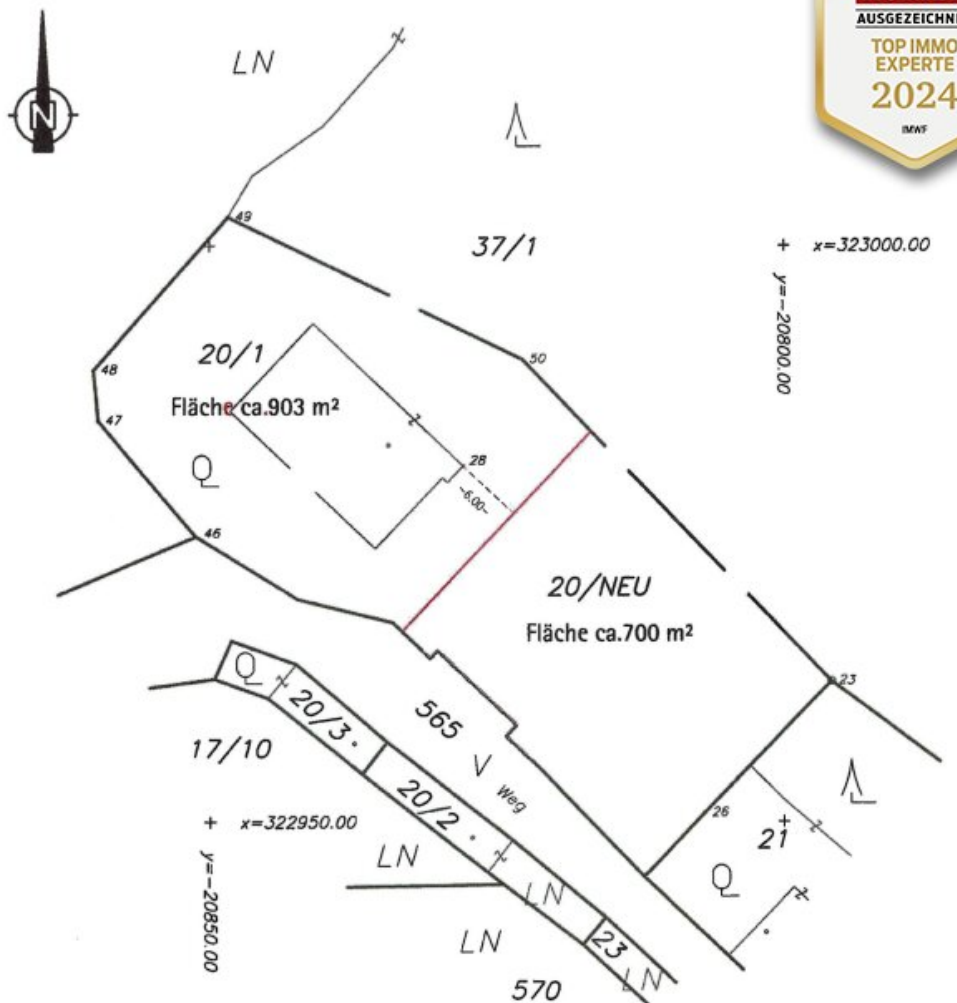
Anmerkung:

Die Grundstücksgrenzen w  
nach der amtlichen Katast  
jedoch nicht durch eine Gi

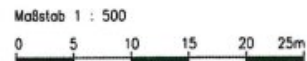


Endgültige Grundstücksgrenzen und Flächen  
können erst nach Naturaufnahme und  
Grenzverhandlung angegeben werden!

Koordinatensystem Gauß-Krüger



**DIPL.-ING. ANDREAS THEIMER**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER  
INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN  
A-2500 BADEN, GRUNDAUERWEG 7  
TEL: 02252-89112, WWW.THEIMER.CO.AT



GZ--

Baden, am 06.07.2012

Maßstab  
1 : 500



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem persönlichen Traum-Grundstück in einer idyllischen Gegend in Groisbach, umgeben von Natur und doch gut angebunden an die Stadt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Aufschlusskosten ca 20.000€ und Teilungskosten ca. 9000 € trägt der Verkäufer!

In der charmanten Dorf Groisbach in der Gemeinde Alland in Niederösterreich befindet sich dieses einzigartige Grundstück mit einer Fläche von 700m<sup>2</sup>, das sich perfekt für den Bau Ihres Eigenheims eignet. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wohntraum nach Ihren individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und ein Zuhause zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die Ihnen und Ihrer Familie ein entspanntes und angenehmes Wohnumfeld bietet. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Ausflügen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich vom Alltagsstress zu erholen. Auch für Kinder ist das Grundstück ideal gelegen, da sie hier in einem sicheren Umfeld aufwachsen können.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Grundstücks ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie in kurzer Zeit in die umliegenden Städte und Gemeinden. Somit können Sie einerseits die Ruhe und Idylle des Landlebens genießen, sind aber andererseits auch schnell in der Stadt, um alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu nutzen.

Ein weiteres Highlight dieses Grundstücks ist der Kaufpreis von 80.000€ Anzahlung & 40.000€ in monatlichen Raten nach Absprache möglich aber kein Muss . Für diese Fläche in einer so begehrten Lage ist dies ein äußerst attraktiver Preis, der es Ihnen ermöglicht, sich den Traum von einem Eigenheim zu erfüllen, ohne dabei Ihr Budget zu sprengen.

Nicht nur die Lage und der Kaufpreis, sondern auch die Größe des Grundstücks machen es zu einer einzigartigen Gelegenheit. Mit 685 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz, um Ihr Traumhaus mit einem großen Garten und vielleicht sogar einem Pool zu gestalten. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen ausleben und sich ein Zuhause schaffen, das perfekt zu Ihnen und Ihrer Familie passt.

Zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich dieses Grundstück in Alland, das Ihnen alle Möglichkeiten für ein glückliches und erfülltes Leben bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu unterstützen!

**KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Zwei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap