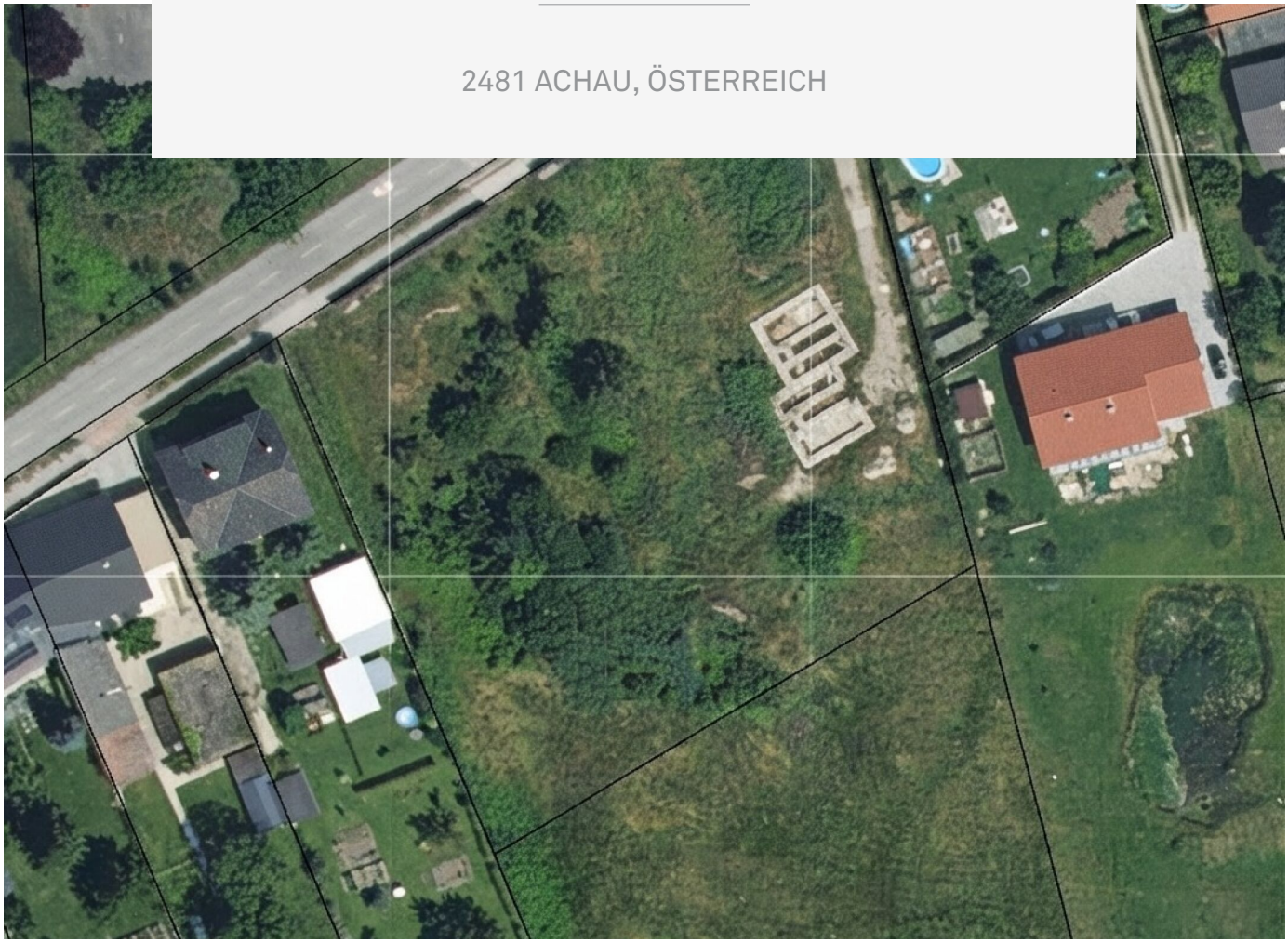
OBJEKT
71221

AKKADIA
IMMOBILIEN

# GROSSZÜGIGES BAUGRUNDSTÜCK IN ACHAU – CA. 5.027 M² UM 460 €/M²

2481 ACHAU, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 5.027 m² |

## KOSTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis | 1.400.000,00 € | Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DETAILBESCHREIBUNG

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein großzügiges Baugrundstück in Achau, Niederösterreich, mit einer Gesamtfläche von rund 5.027 m². Das Grundstück liegt in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld und bietet aufgrund seiner Größe interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung.

Die Grundstücksfläche ist annähernd eben und verfügt über eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Die Konfiguration des Grundstücks ermöglicht grundsätzlich eine zweckmäßige Nutzung der vorhandenen Fläche. Derzeit ist die Liegenschaft bestandsfrei, sodass sich auf dem Grundstück kein fertiggestellter Gebäudebestand befindet. Auf Teilbereichen sind jedoch bereits vorhandene Fundamente beziehungsweise Baureste erkennbar.

Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Vorgesehen sind eine offene Bebauungsweise sowie die Bauklassen I und II. Damit bestehen grundsätzlich Voraussetzungen für eine wohnwirtschaftliche Entwicklung, wobei die konkrete zukünftige Bebauung entsprechend den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben und erforderlichen Bewilligungen zu prüfen ist.

Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, Wohngebietswidmung und der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs macht die Liegenschaft insbesondere für eine zukünftige Wohnnutzung interessant.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Entwicklungsfläche mit rund 5.027 m² Grundstücksfläche, die aufgrund ihrer Widmung, Größe und Grundstücksbeschaffenheit unterschiedliche Möglichkeiten für eine zukünftige wohnwirtschaftliche Nutzung bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!

AKKADIA
IMMOBILIEN

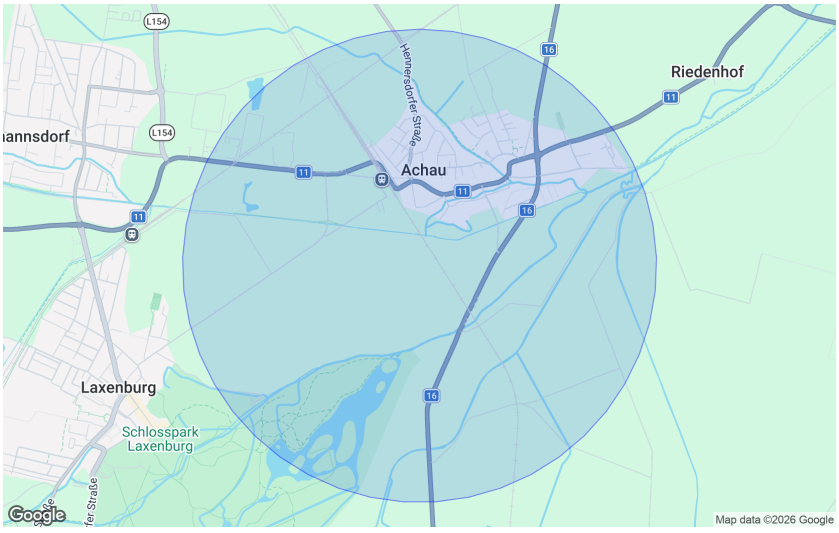
## MIKROLAGE

Das Grundstück befindet sich in Achau, Niederösterreich, im südlichen Wiener Umland und liegt in einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiet. Die Umgebung weist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern und Grünflächen auf.

Die Liegenschaft verfügt über eine direkte Straßenanbindung. Das Gelände ist annähernd eben. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Kanal, Wasser, Strom und Müllabfuhr sind im Ortsgebiet vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof Achau sowie eine Bushaltestelle gegeben, die jeweils rund 230 Meter entfernt liegen. Für den Individualverkehr besteht ebenfalls eine gute überregionale Erreichbarkeit; die Anbindung an die Autobahn A2 befindet sich in einer Entfernung von etwa 3 km.

Insgesamt verbindet die Lage in Achau ein überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs und des übergeordneten Straßennetzes. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für eine wohnwirtschaftliche Nutzung.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 2.000 m |
| Apotheke | 2.000 m |
| Klinik | 6.000 m |
| Krankenhaus | 6.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Kindergarten | 2.000 m |
| Schule | 1.000 m |
| Universität | 9.000 m |
| Höhere Schule | 6.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 1.500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 4.000 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 2.000 m |
| Polizei | 2.500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 7.500 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Straßenbahn | 6.500 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN




## KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.