

**Design trifft Tradition!**



**Objektnummer: 2533/6119**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ritter Zopplstraße 4
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2215 Raggendorf
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	307,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.400,00 m <sup>2</sup>
Keller:	60,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,98
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

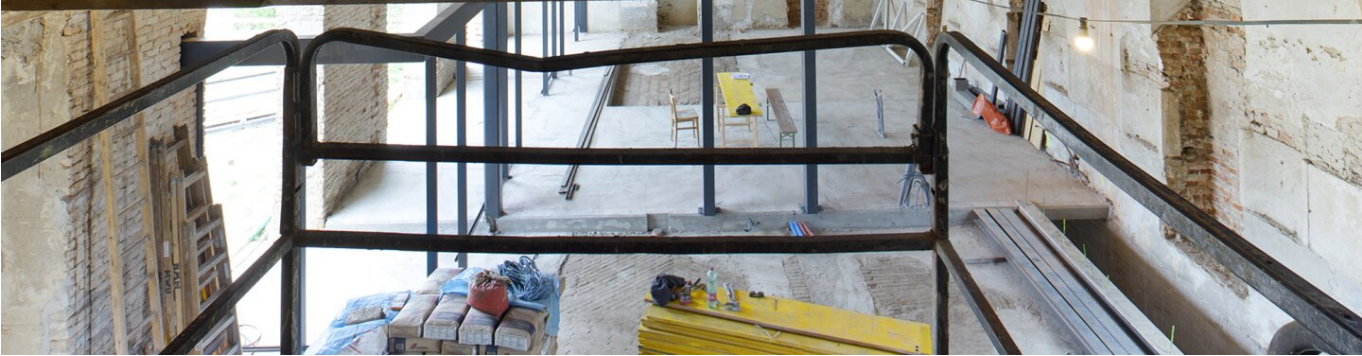
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH





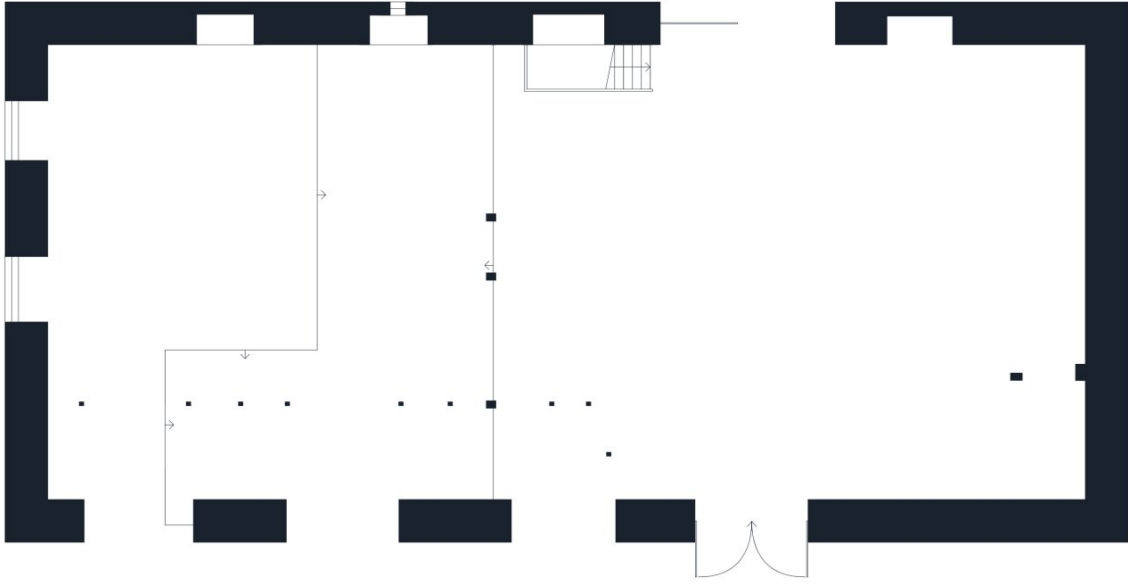








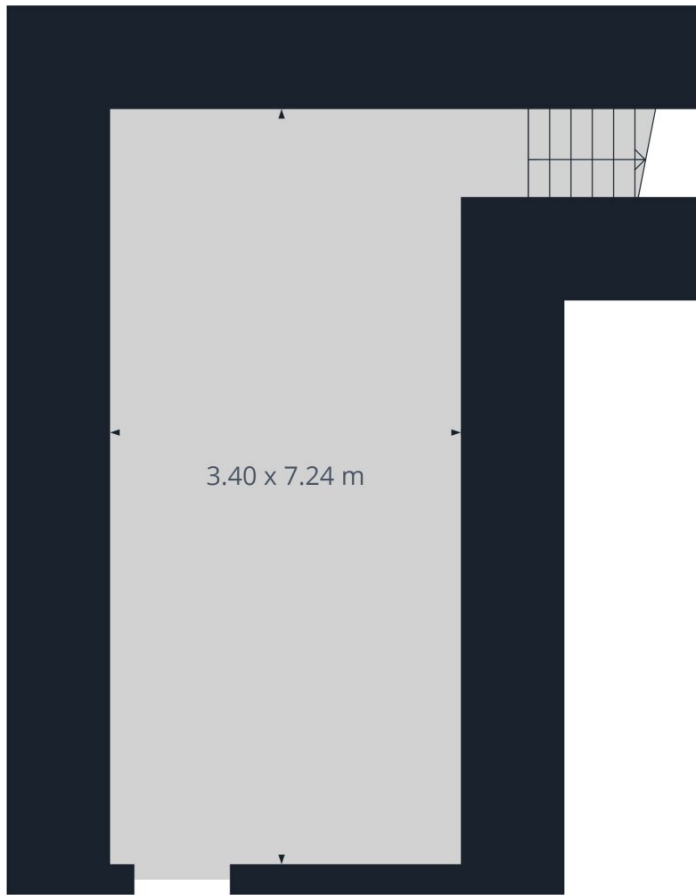




Ground Floor

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360



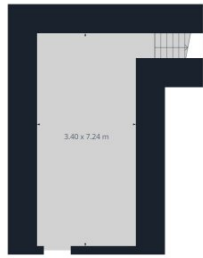
Floor -1

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
27.98 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

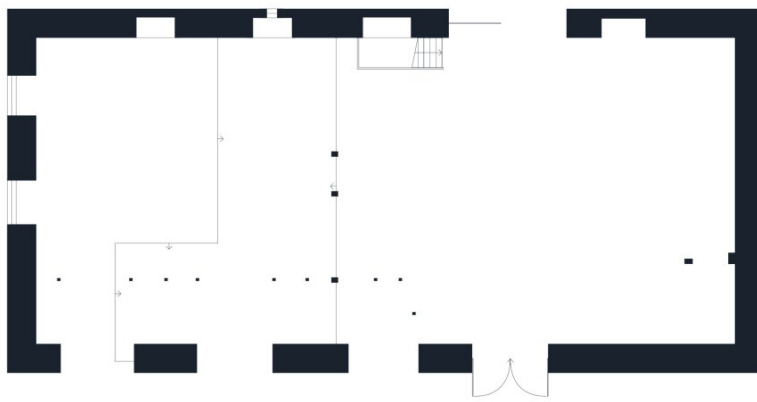
While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360



Floor -1 Building 1

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
27.98 m<sup>2</sup>



Ground Floor Building 1

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360

# Einreichplan

für die Adaptierung eines Bestandsgebäudes mit teils bestehender Wohnnutzung und  
Neubau neues landwirtschaftlichen Gebäudes  
in 2215 Raggendorf, Ritter Zoppstraße  
Grundstücksnummer: 92/66, EZ: 1859, Kat. Gem: 06017 Raggendorf

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen ersuchen wir um Erteilung der baubehördlichen  
Bewilligung für:

Abbruch von Teilen des Bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude  
Einbau einer Wohnung und Nebenräume sowie eine Teilunterkellerung in die bestehende  
Gebäudehülle

Zubau eines Windfanges mit Überdachung

Zubau eines Balkons

Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes

Errichtung von 2 Stellplätze für PKWs

Errichtung einer Müllsammelstelle

Errichtung von einer Einfahrten, max 47,5cm

Errichtung einer Versickerungsanlage

Errichtung eines Pellets Lagers - Neu

Errichtung eines Außenpools

Errichtung von Terrassen und Treppenanlagen

Errichtung von Befestigten Zufahrten

Errichtung eines Kamins für eine offene Feuerstelle

Geländeveränderungen

Planinhalt:

Grundrisse, Schritte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

Maßstab:	Gez:	Datum:	Letzte Rev.:	Print:	Plangröße:	Pph:	Projektnr.:	Kurzziel	Planer	Lfd.Nr.	Index
1:100	mß	20220119		20220119		ER	121.ER.001		AR		

File: BVH\_RAAG\_20220119.dwg

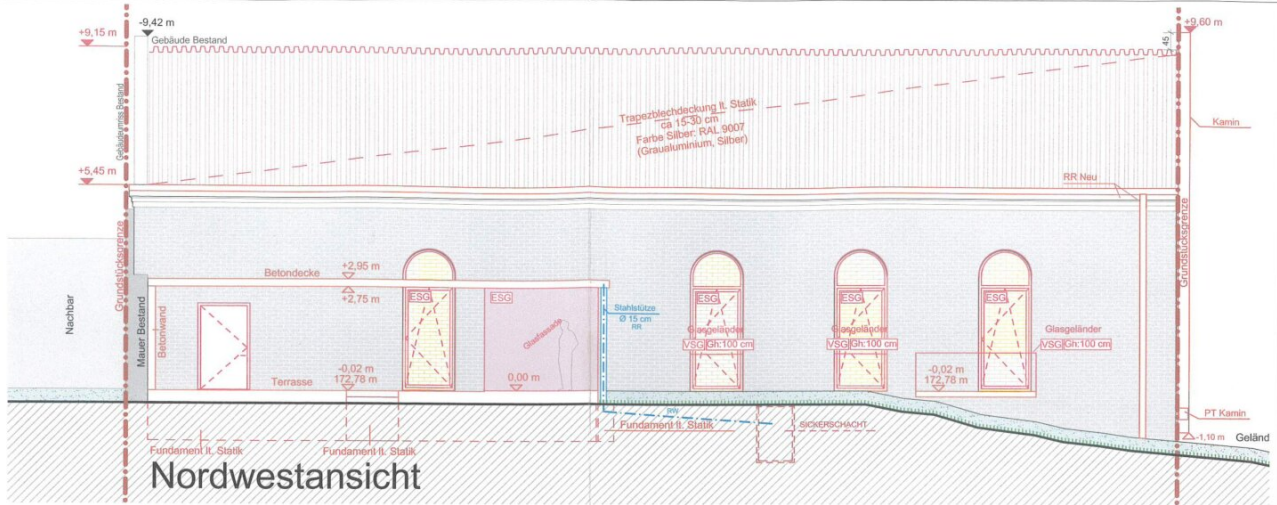
Parie

A

B

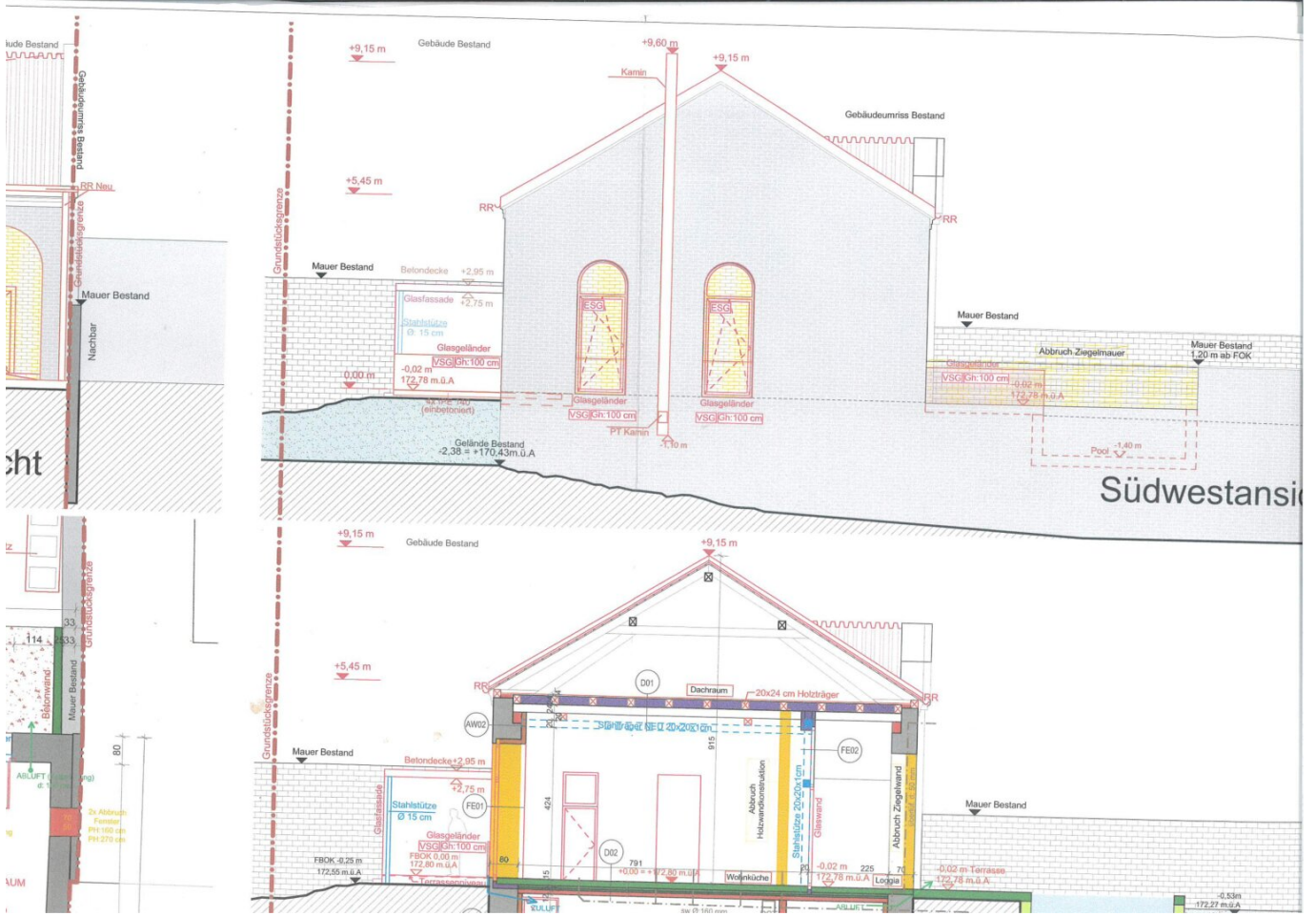
C

D



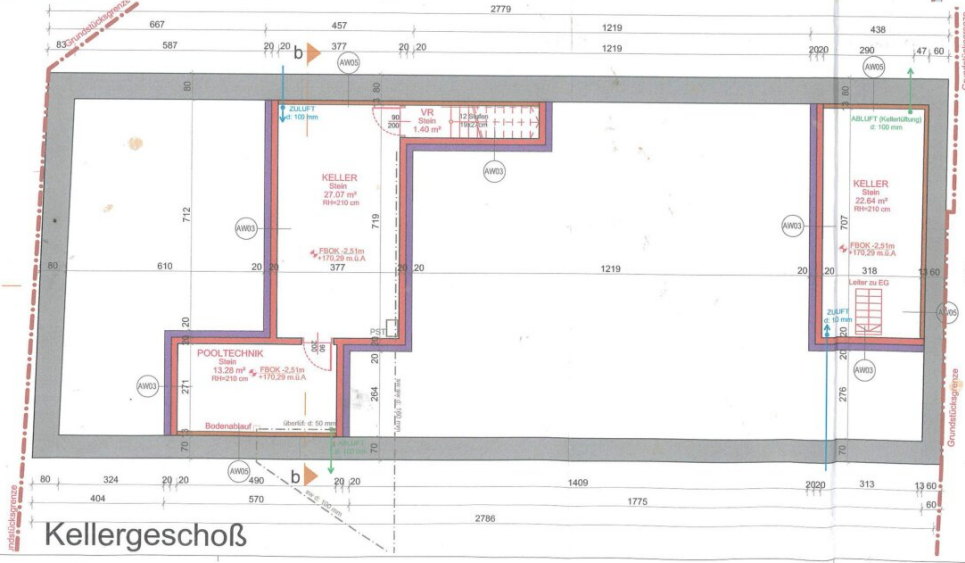
Nordwestansicht





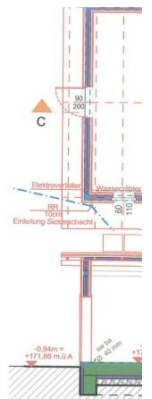


Erdgeschoß



Kellergeschoß

landwirtschaftliches Gebäude



Schnitt C

PROJEKTbeschreibung

Statik lt. beigelegte Vorstatik  
Schadensfolgeklasse: CC1  
Baugrubensicherung erfolgt auf E

Bauphysik lt. beigelegte Bauph

Bedarfsberechnung Photovolta  
12 kW Solar  
36 Stk zu je 360 Watt, 60x120 cm

Die Regenabflusskanäle werden ausgeführt.

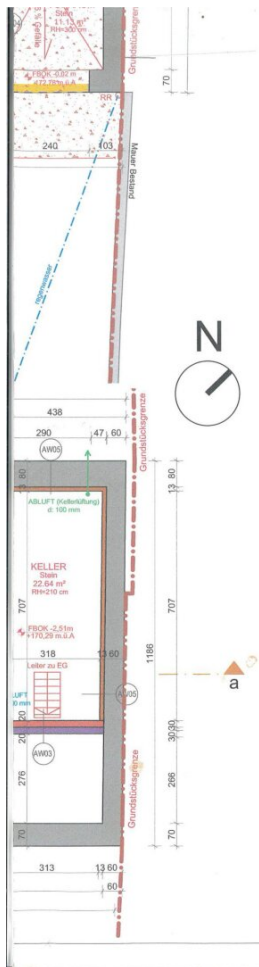
Innenliegende Räume werden m entlüftet.

Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtweg

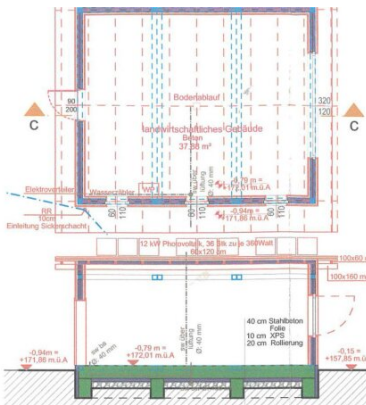
Auskragende Bauteile mit Isokori thermisch getrennt

Heizung mittels Luftwärmepump

Alle Geländer in Glas mind. 1 m t FBOK und in Verbundsicherheitsg ausgeführt.  
Bei allen Geländern beträgt der Sprossenabstand maximal 12 cm, Boden 7,5 cm



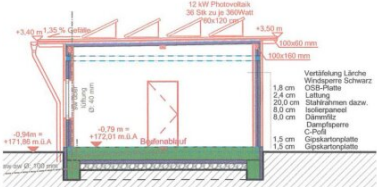
landwirtschaftliches Gebäude



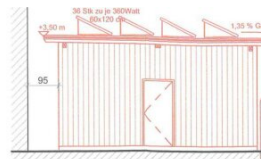
Grundriss



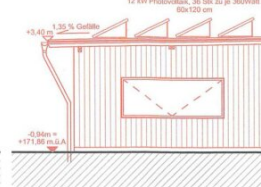
Schnitt CC



Schnitt DD



Ansicht West

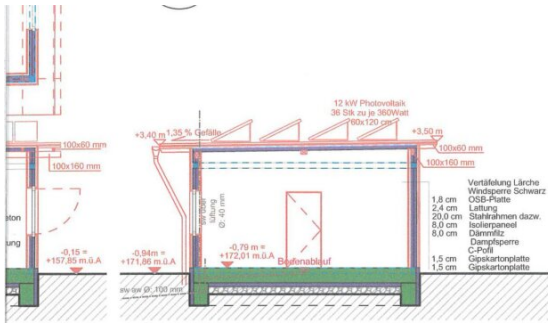


Ansicht Ost

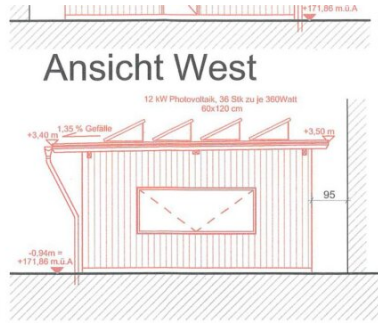
PROJEKT-BESCHREIBUNG		LEGENDE		AUFBAUTEN			
<p><b>Statik lt. beigelegte Vorstatik</b> Schadensfolgeklasse: CC1 Baugrubensicherung erfolgt auf Eigengrund</p> <p><b>Bauphysik lt. beigelegte Bauphysik</b></p> <p><b>Bedarfsberechnung Photovoltaik</b> 12 kW Solar 36 Stk zu je 360 Watt, 60x120 cm</p> <p>Die Regenabflusskanäle werden mit 1,5% ausgeführt.</p> <p><b>Innentliegende Räume werden mechanisch entlüftet.</b></p> <p><b>Brandrauchmelder</b> in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen.</p> <p><b>Auskragende Bauteile</b> mit Isokorb thermisch getrennt</p> <p>Heizung mittels <b>Luftwärmepumpe</b>.</p> <p>Alle Geländer in Glas mind. 1 m Höhe über FBOK und in Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt. Bei allen Geländern beträgt der Sprossenabstand maximal 12 cm, vom Boden 7,5 cm</p>		<p>Der Geometerplan/Lageplan wurde erstellt von Arge Vermessung Zivilgeometer, Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Trautl - DI Walzner, GZ: 40188, 25.11.2021.</p> <p><b>Ver- / Entsorgung</b> Wasseranschluss: an Ortsnetz Abwasser: Schmutzwasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet Niederschlagswasser: auf Eigengrund versickert</p> <p><b>Müll-/Abfallbeseitigung:</b> Müllabstellplatz entsprechend den örtlichen Bestimmungen</p> <p><b>Stellplatznachweis</b> Anzahl der Wohnungen: 1 1 Stellplatz /Wohnung =&gt; zur Errichtung gelangen 2 Stellplätze 1 + 1 Reserve</p> <p><b>Flächenaufstellung</b> Gst. Nr.: 92/66.:1702,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Bebaute Flächen:</b> Wohnen: 339,63 m<sup>2</sup> landwirtsch. Gebäude: 46,08 m<sup>2</sup> unverbaute Fläche: 1316,29 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nutzflächen:</b> Wohnnutzfläche: 197,35 m<sup>2</sup> Terrassen, Balkon: 132,73 m<sup>2</sup> Vorraum, Technik, Keller: 97,24 m<sup>2</sup> landwirtschaftliches Gebäude: 37,88 m<sup>2</sup></p>		<p>Bestand (grey)</p> <p>Beton Neu (green)</p> <p>Ziegel Neu (red)</p> <p>Schallstein Neu (yellow)</p> <p>Vorsatzschale (orange)</p> <p>Wärmedämmung (purple)</p> <p>Rollierung (brown)</p> <p>Abbruch Bestand (yellow)</p> <p>Neu (red line)</p> <p>Stahlstütze-Stahlträger (blue line)</p> <p>Grundgrenze (dashed red line)</p> <p>Schmutzwasserkanal (dashed blue line)</p> <p>Regenwasser (blue line)</p> <p>Zuluft (green line)</p> <p>Abluft (green line)</p>		<p><b>AW01 Ziegel Bestand 70 cm (Sanierung)</b></p> <p>70 cm Ziegel 4 c</p> <p>10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle 24</p> <p>0,02 cm ISOVER VARIO KM da</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 0,0</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 24</p> <p><b>AW02 Ziegel Bestand 80 cm (Sanierung)</b></p> <p>80 cm Ziegel 15</p> <p>10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle 0,0</p> <p>0,02 cm ISOVER VARIO KM 7 c</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 5 c</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 12</p> <p><b>AW03 Erdberührte Außenwand (Neubau)</b></p> <p>20 cm XPS mit Bodenkontakt 15</p> <p>1 cm Abdichtung 0,0</p> <p>20 cm Ziegel 7 c</p> <p>1 cm Innenputz 5 c</p> <p><b>AW04 Schalstein 35 cm (Neubau)</b></p> <p>1 cm Außenputz 12</p> <p>35 cm Schalstein 30</p> <p>10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle 8 c</p> <p>0,02 cm ISOVER VARIO KM 4 c</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 4 c</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte 24</p> <p><b>AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung)</b></p> <p>70 cm Ziegel 1,2</p> <p>10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle</p> <p>1,25 cm Gipskartonplatte</p>	

ABKÜRZUNGEN

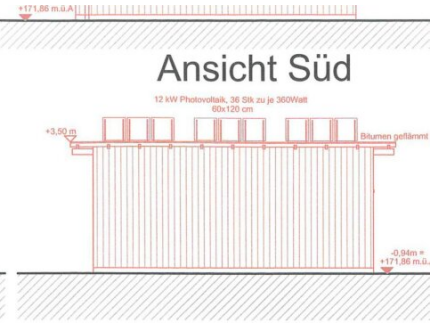
RH	Raumhöhe	KFZ	Stellplatz KFZ
AR	Abfallrohr	VSG	Verbundsicherheitsglas
RR	Regenrohr	ESG	Einscheibensicherheitsglas
RW	Regenwasser	rw	Regenwasser
ALM	Abluft mechanisch	sw	Schmutzwasser
PST	Putztück	aw	Abwasser
PT	Putztür	ks	Kanalsohle
PS	Putzschaft	überlü	Überlüftung
GEL	Geländer	AL	Abluft
VR	Vorraum	ZL	Zuluft
PH	Parapethöhe	FOK	Fußbodenoberkante
GR	Gitterrost	FBOK	Fußbodenoberkante
FL	Faenflischer	DUK	Deckenunterkante
Gh	Geländerhöhe	PV	Photovoltaik
TrWa	Trennwand		
BRM	Brandrauchmelder		



Schnitt DD



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord

**Plan/Lageplan** wurde  
Vermessung  
ingenieurkonsulentent  
sweszen DI Trapp - DI  
188, 25.11.2021.

**ng**  
is: an Ortsnetz  
nutzwässer werden in  
Kanal eingeleitet  
asser: auf Eigengrund

**rtigung:** Müllabstellplatz  
in örtlichen

**weis**  
nungen: 1  
nung => zur Errichtung  
plätze

**ung**  
1702,00 m<sup>2</sup>

**ic:**  
m<sup>2</sup>

**äude:** 46,08 m<sup>2</sup>

**he:** 1316,29 m<sup>2</sup>

**197,35 m<sup>2</sup>**

**on:** 132,73 m<sup>2</sup>

**k, Keller:** 97,24 m<sup>2</sup>

**hes Gebäude:** 37,88 m<sup>2</sup>

LEGENDE

- |  |                 |  |                         |
|--|-----------------|--|-------------------------|
|  | Bestand         |  | Neu                     |
|  | Beton Neu       |  | Stahlstütze-Stahlträger |
|  | Ziegel Neu      |  | Grundgrenze             |
|  | Schallstein Neu |  | Schmutzwasserkanal      |
|  | Vorsatzschale   |  | Regenwasser             |
|  | Wärmedämmung    |  | Zuluft                  |
|  | Rollierung      |  | Abluft                  |
|  | Abbruch Bestand |  |                         |

ABKÜRZUNGEN

- |      |                   |        |                            |
|------|-------------------|--------|----------------------------|
| RH   | Raumhöhe          | KFZ    | Stellplatz KFZ             |
| AR   | Abfallrohr        | VSG    | Verbandsicherheitsglas     |
| RR   | Regenrohr         | ESG    | Einscheibensicherheitsglas |
| RW   | Regenwasser       | rw     | Regenwasser                |
| ALM  | Abluft mechanisch | sw     | Schmutzwasser              |
| PST  | Putztüch          | zw     | Abwasser                   |
| PT   | Putzschicht       | ks     | Kanalsohle                 |
| PS   | Putzschicht       | überlü | Überlüftung                |
| GEL  | Geländer          | AL     | Abluft                     |
| VR   | Vorraum           | ZL     | Zuluft                     |
| PH   | Parapethhöhe      | FOK    | Fußbodenoberkante          |
| GR   | Gitterrost        | FBOK   | Fußbodenoberkante          |
| FL   | Feuerlöcher       | DUK    | Deckenunterkante           |
| Gh   | Geländerhöhe      | PV     | Photovoltaik               |
| TrWa | Trennwand         |        |                            |
| BRM  | Brandrauchmelder  |        |                            |
- ±0,00 =  
+172,80 m.o.A.

AUFBAUTEN

- AW01 Ziegel Bestand 70 cm (Sanierung)**  
70 cm Ziegel  
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
1,25 cm Gipskartonplatte  
1,25 cm Gipskartonplatte

- AW02 Ziegel Bestand 80 cm (Sanierung)**  
80 cm Ziegel  
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
1,25 cm Gipskartonplatte  
1,25 cm Gipskartonplatte

- AW03 Erdberührte Außenwand (Neubau)**  
20 cm XPS mit Bodenkontakt  
1 cm Abdichtung  
20 cm Ziegel  
1 cm Innenputz

- AW04 Schalstein 35 cm (Neubau)**  
1 cm Außenputz  
35 cm Schalstein  
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
1,25 cm Gipskartonplatte  
1,25 cm Gipskartonplatte

- AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung)**  
70 cm Ziegel  
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
1,25 cm Gipskartonplatte

- D01 Decke gegen Dachraum (Neubau)**  
4 cm Brandschutzdiele  
24 cm Holzbalken  
dazw. 24 cm ISOVER Premium Wärmedämmfilz  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
24 cm Träger

- D02 Decke EG über KG (Neubau)**  
15 cm Estrich  
0,02 cm Dampfbremse Polyethylen (PE)  
7 cm Polystyrolbeton (Schüttung)  
5 cm Aufbeton  
12 cm Ziegeldecke

- D03 Erdberührter Fußboden EG (Neubau)**  
15 cm Estrich  
0,02 cm Dampfbremse Polyethylen (PE)  
7 cm Polystyrolbeton (Schüttung)  
5 cm Aufbeton  
12 cm Ziegeldecke  
15 cm XPS mit Bodenkontakt  
8 cm Sauberkeitsschicht  
30 cm Rollierung

- D04 Decke gegen Dachraum (Neubau)**  
4 cm Brandschutzdiele  
24 cm Holzbalken  
dazw. 24 cm ISOVER Premium Wärmedämmfilz  
2 cm OSB - Platte  
1,25 cm Gipskartonplatte

- D05 Erdberührter Fußboden Keller (**  
12 cm Dichtbeton  
0,02 cm Trennschicht  
15 cm XPS mit Bodenkontakt  
8 cm Sauberkeitsschicht  
30 cm Rollierung

- IW01 Innenwand Schallstein 15 cm (**  
1 cm Innenputz  
15 cm Schalstein  
1 cm Innenputz

- W01 Wand Ziegel 30 cm (Neubau)**  
1 cm Außenputz  
30 cm Ziegel  
10 cm C-Profil (100mm)+Minera  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
1,25 cm Gipskartonplatte  
1,25 cm Gipskartonplatte

- W02 Wand Schalstein 20 cm (Neub**  
1 cm Innenputz  
20 cm Schalstein  
10 cm C-Profil (100mm)+Minera  
0,02 cm ISOVER VARIO KM  
1,25 cm Gipskartonplatte  
1,25 cm Gipskartonplatte

## Objektbeschreibung

Es ist eine der raren wow Liegenschaften, wo ein tolles Designkonzept auf Tradition trifft. Die beeindruckende Raumhöhe des Reitstalls in Kombination mit den Stahlglasfronten, die licht und sichtdurchlässig und doch Geborgenheit bietend die Wohn/Essräume und die drei Schlafräume umfassen. Die davor liegenden Arkaden bieten bei Schlechtwetter oder im Sommer Schutz vor zu viel Sonne und öffnen den Blick auf den großzügigen Garten, der auf zwei Seiten von der ehemaligen Burgmauer ein begrenzt ist und so einen erhabenen Ausblick über das Tal bietet. Der geplante Infinitypool hat einen Mauerdurchbruch erhalten, um auch beim Schwimmen diesen Ausblick zu bieten, ohne dass jemand über die hohe Burgmauer allzu tief hineinschauen könnte. Richtung Westen ist noch eine frei schwebende Terrasse geplant, um gemütlich dem Sonnenuntergangsschauspiel folgen zu können. Allein der offene Wohn\Ess\Küchenbereich hat über 80m<sup>2</sup> und durch die Raumhöhe wird der wow Effekt noch verstärkt. Auch die über 1700m<sup>2</sup> Grund geben die entsprechende Großzügigkeit und Weite, damit alles zur Geltung kommen kann.

Der Verkäufer hat diesen ehemaligen Reitstall trocken gelegt, wesentliche Teile saniert, geplant und eingereicht und auch schon die Stahlkonstruktion errichtet. Nun ist dies Paradies in der Umsetzungsphase so weit, dass der künftige Eigentümer noch dies Designstück genau auf seine Bedürfnisse hin schneiden kann. Derzeit ist eine rein ebenerdige Nutzung geplant. Durch die Raumhöhe könnte der Käufer aber noch ein Stockwerk ein ziehen, mit oder ohne Dachterrassen, weiteren Schlafzimmern, Büro, Ausstellungsraum, oder eben wie jetzt geplant eine großzügige Oase für eine 4-köpfige Familie schaffen. Auch von der Technik ist mit Solarzellen und Luft Wärmepumpe ein ganz zeitgemäßes Konzept vorgesehen. Der Kaufpreis von 470.000,- ist sehr fair bemessen. Je nachdem wie viel Eigenleistung man einbringen will und welchen Luxus man sich dann noch zusätzlich gönnen will sind die Fertigstellungskosten ebenso individuell, Dann hat man sein Paradies mit wirklichem wow Effekt und Einzigartigkeit. Alle Vorteile vom Landleben mit kurzem Weg in die Stadt. Klar kann sich nicht jeder so ein Schmuckstück leisten, doch wenn man in der glücklichen Lage ist sich so einen Familiensitz zu schaffen sollte man diese einmalige Chance nutzen.

Kaufpreis: € 425.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 85.000,00 ab mtl. € 1.507,--/420 Monate Laufzeit

### **WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH**

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: [wilhelm.kindlinger@wikifinia.at](mailto:wilhelm.kindlinger@wikifinia.at)

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: [www.wikifinia.at](http://www.wikifinia.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <7.675m

Klinik <7.675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m

Schule <2.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.775m

Bäckerei <2.725m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.750m

Bank <2.750m

Post <2.750m

Polizei <2.875m

### **Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <8.775m

Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap