

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 ²
Nutzfläche:	307,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.400,00 m ²
Keller:	60,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

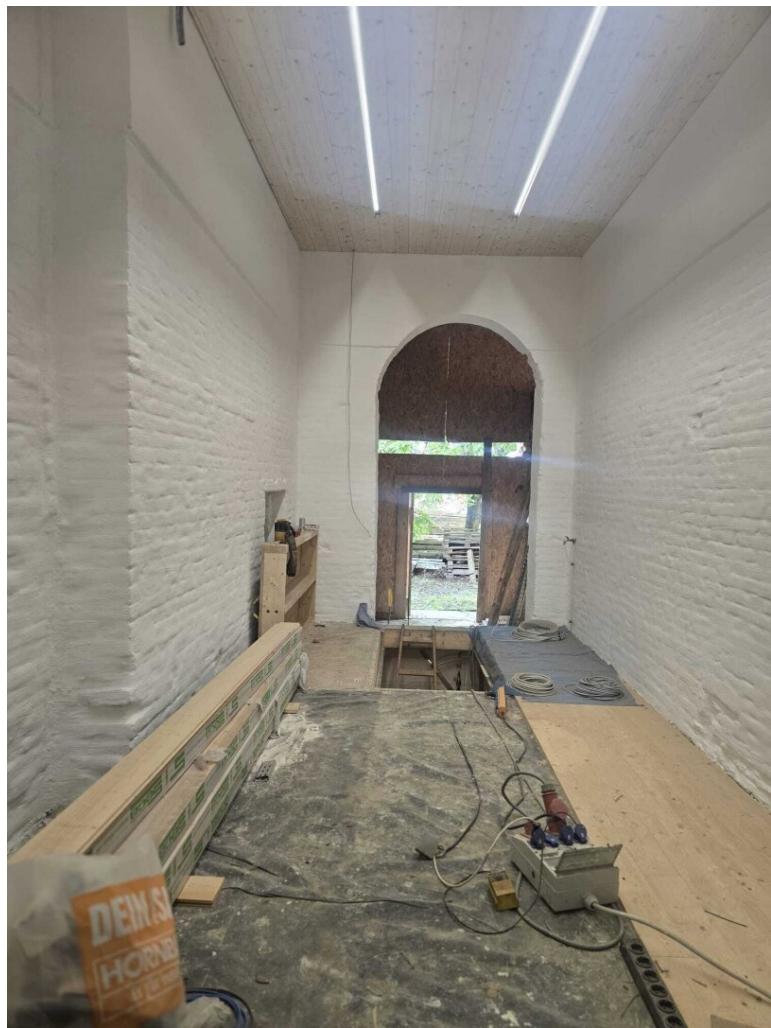
Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH





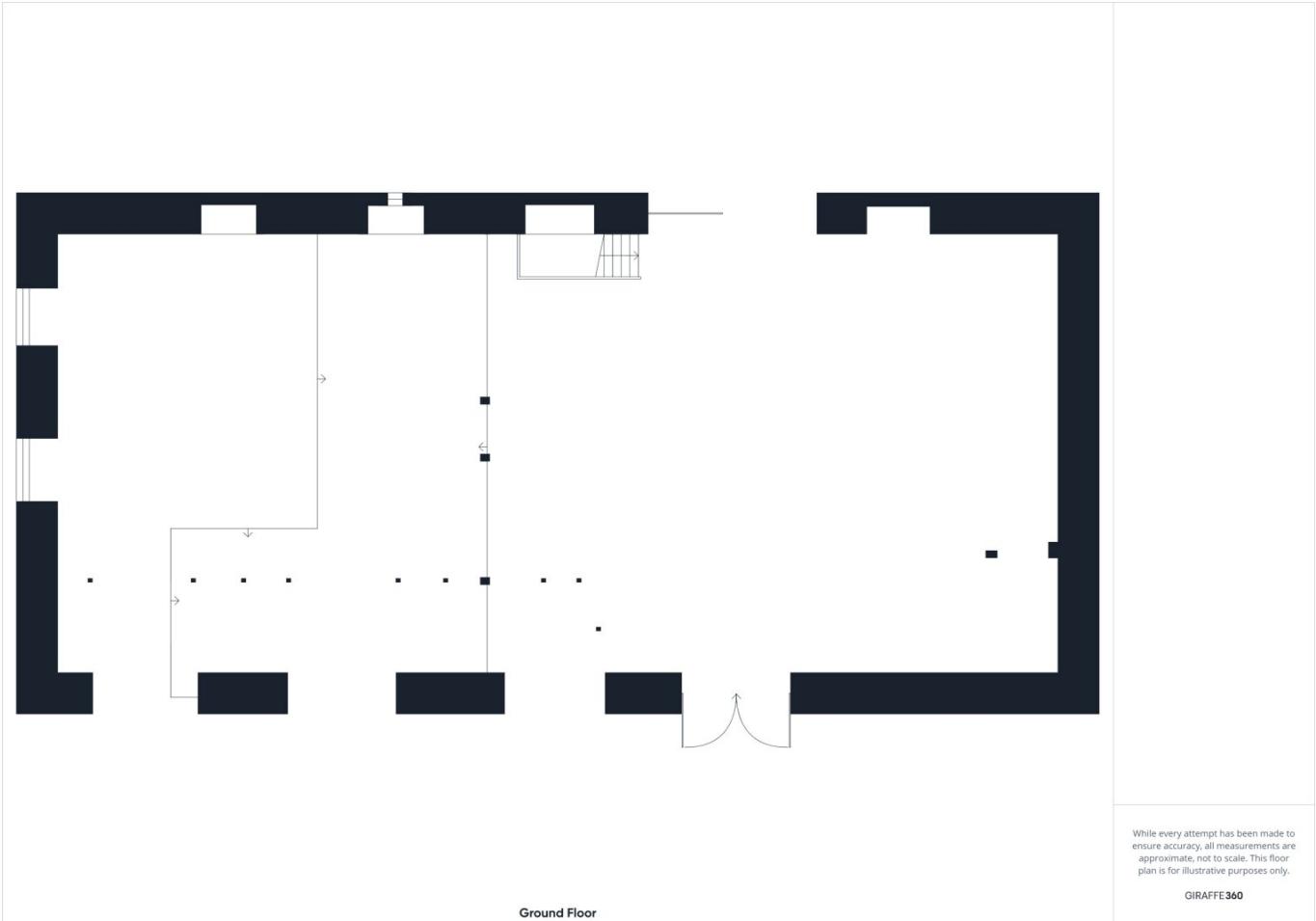


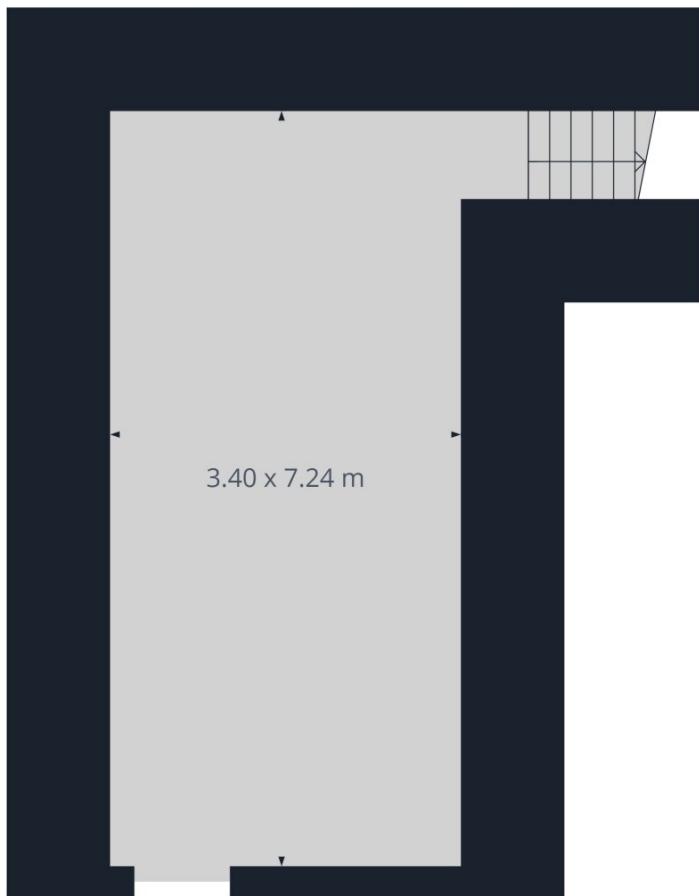












3.40 x 7.24 m

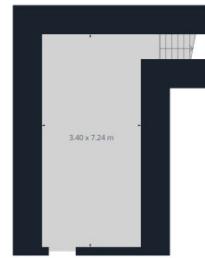
Floor -1

Approximate total area⁽¹⁾
27.98 m²

(1) Excluding balconies and terraces

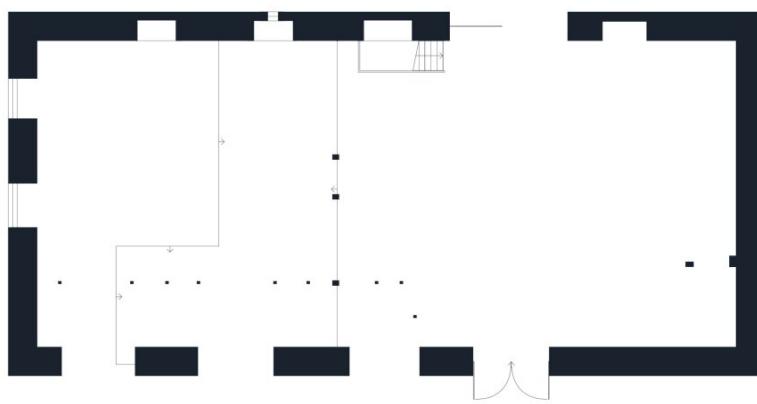
While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360



Approximate total area⁽¹⁾
27.98 m²

Floor -1 Building 1



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.

GIRAFFE 360

Einreichplan

für die Adaptierung eines Bestandsgebäudes mit teils bestehender Wohnnutzung und

Neubau neues landwirtschaftlichen Gebäudes

in 2215 Raggendorf, Ritter Zopfstraße

Grundstücksnummer: 9266, 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 Windfangs mit Überdachung
- Zubau eines Balkons
- Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes
- Errichtung von 2 Stellplätze für PKWs
- Errichtung einer Müllsammelstelle
- Errichtung von einer Einfahrt, max 475cm
- 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

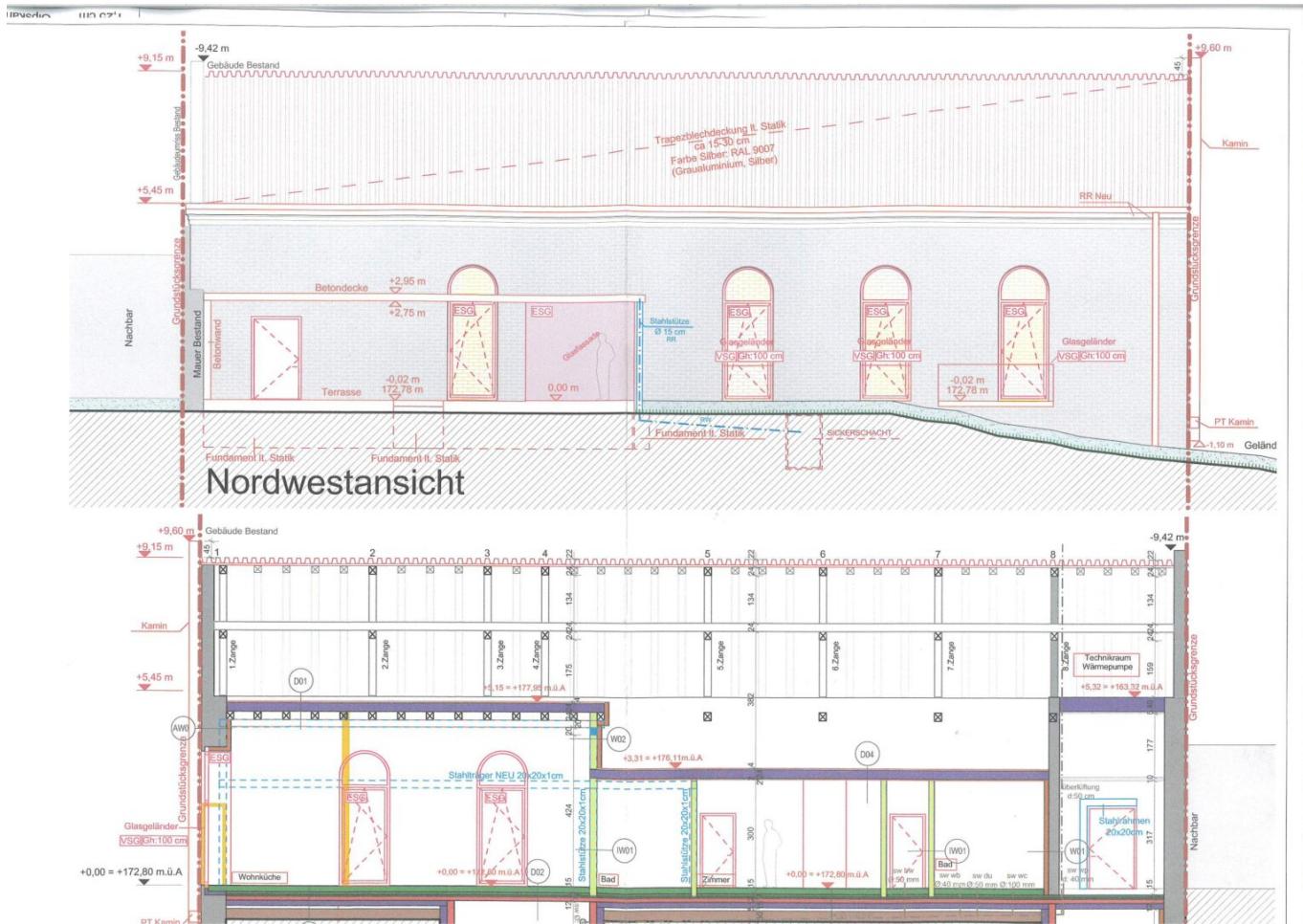
Planinhalt:

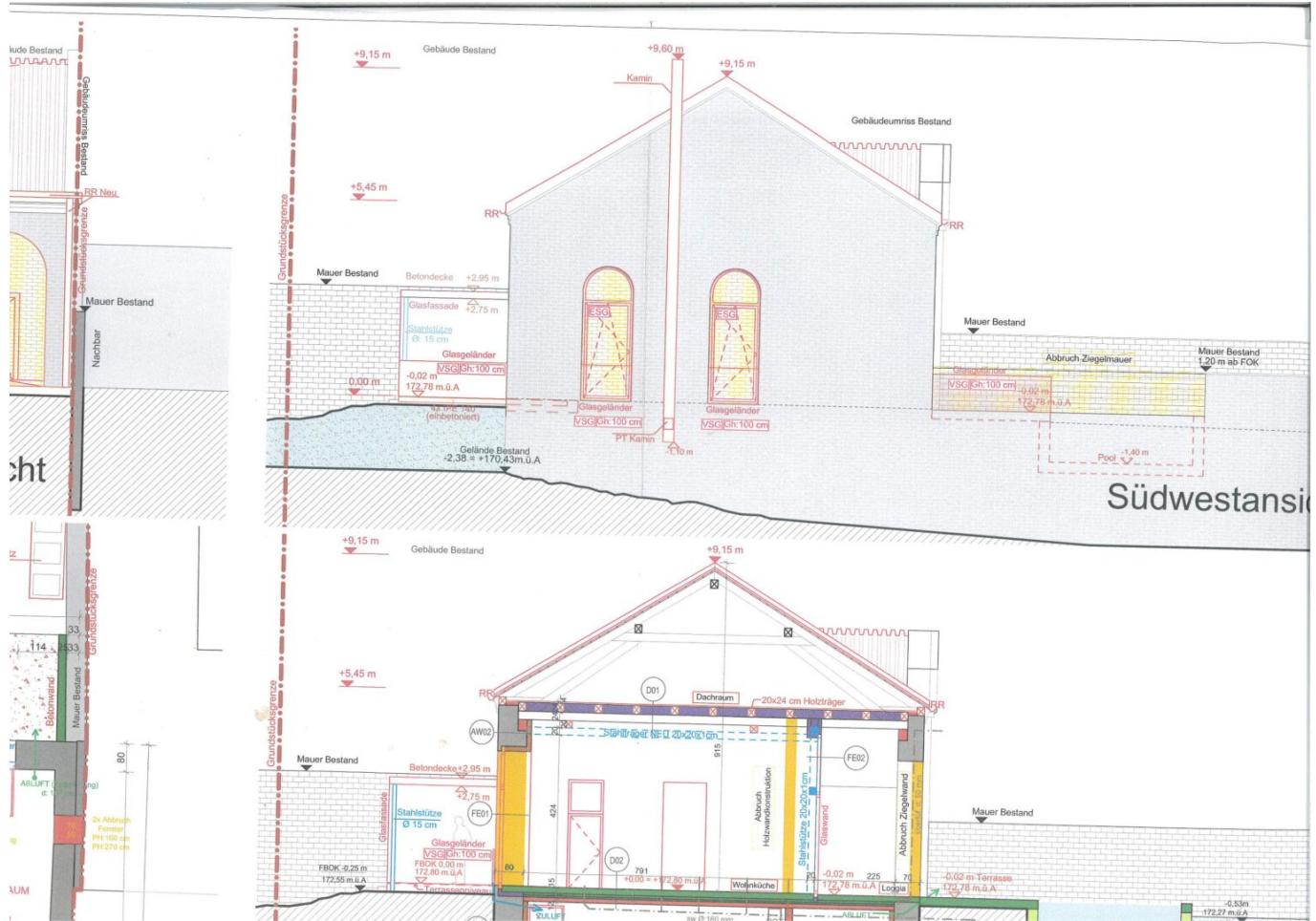
Grundrisse, Schritte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

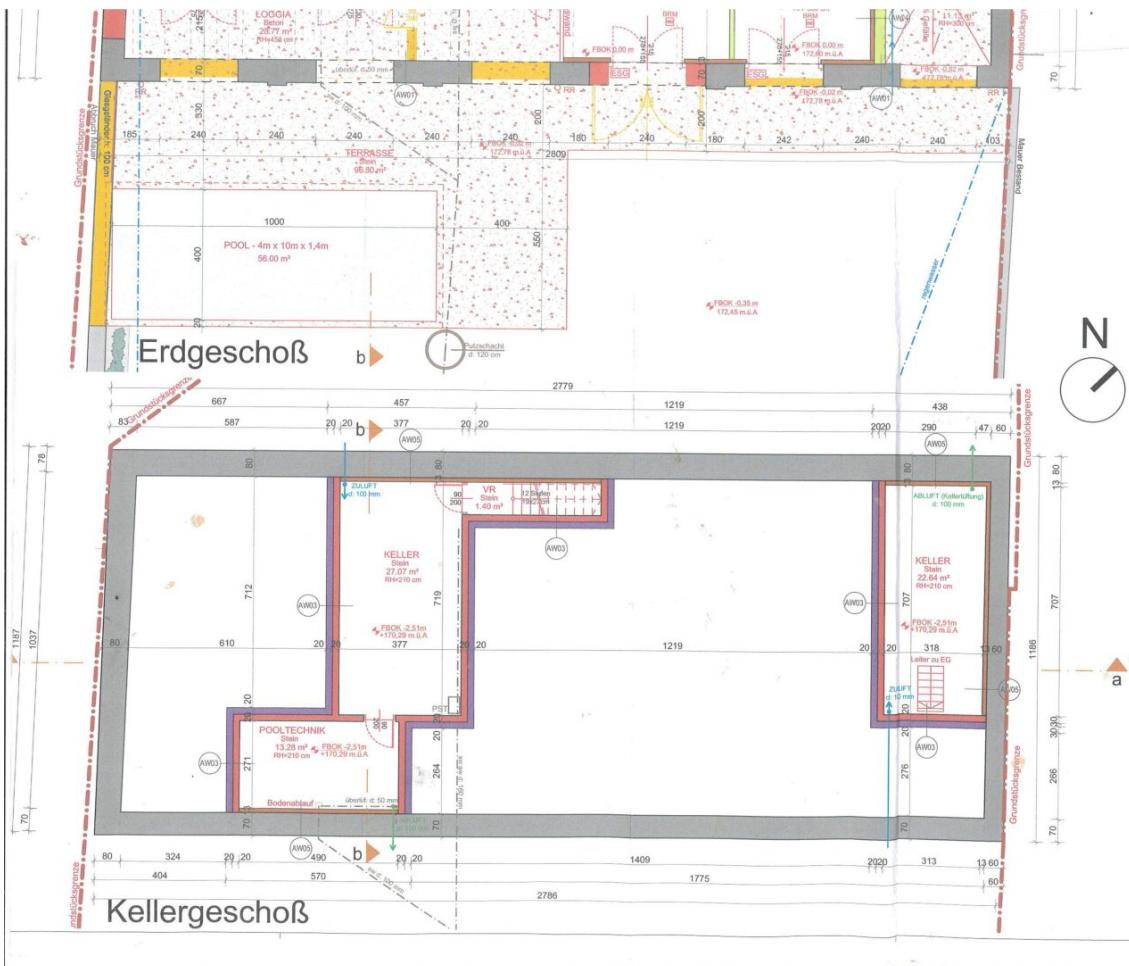
Maßstab:	Gez.:	Datum:	Letzte Rev.:	Print:	Plangröße:	Pph.	Projektnr.	Kurzel	Planer	Lfd.Nr	Index
1:100	mö	20220119	20220119		ER	121.ER.001		AR			

File: BVH_RAG_20220119.dwg

Parie	A	B	C	D
-------	---	---	---	---







landwirtschaftliches Gebäude

Schnitt C

PROJEKTBESCHREIBUNG

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

Bauphysik lt. heizlasten Raumk

Bedarfsberechnung Photovoltaik 2 kW Solar

Die Preise auf dieser Seite gelten für den

Die Regenabflusskanäle werden ausgeführt.

Brandabschottungen

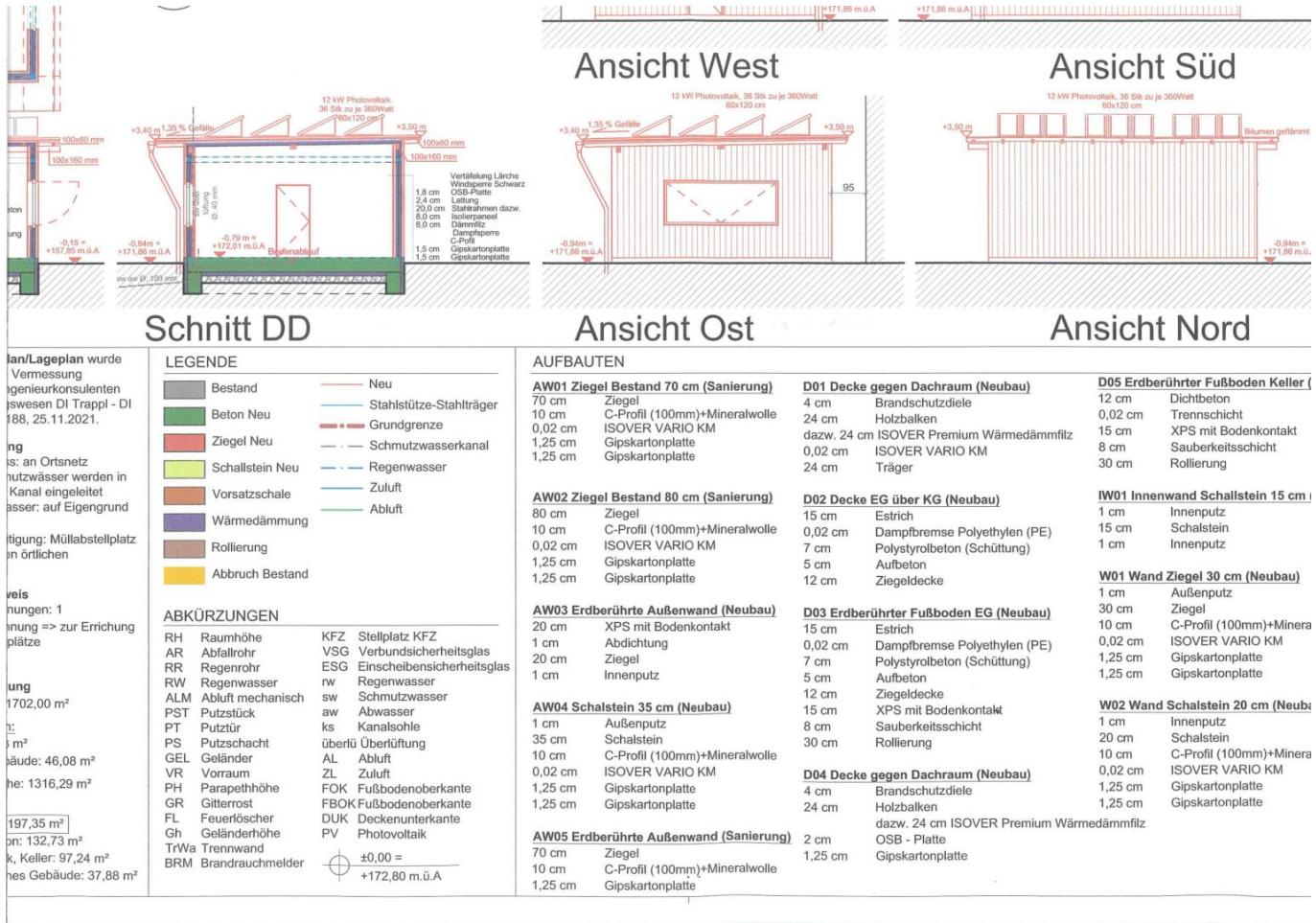
Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen

Auskragende Bauteile mit Isokol thermisch getrennt

Heizung mittels Luftwärmepumpe

Alle Geländer in Glas mind. 1 m h
BOK und in Verbundsicherheitsg
usgeführt.

Bei allen Geländem beträgt der
Spurenabstand maximal 12 cm,
mindestens 7,5 cm



Objektbeschreibung

Es ist eine der raren wow Liegenschaften, wo ein tolles Designkonzept auf Tradition trifft. Die beeindruckende Raumhöhe des Reitstalls in Kombination mit den Stahlglassfronten, die licht und sichtdurchlässig und doch Geborgenheit bietend die Wohn/Essräume und die drei Schlafräume umfangen. 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 gegrenzt 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 80m² und durch die Raumhöhe wird der wow Effekt noch verstärkt. Auch die über 1700m² 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 schneidern 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

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap