

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 m²
Nutzfläche:	307,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.400,00 m²
Keller:	60,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

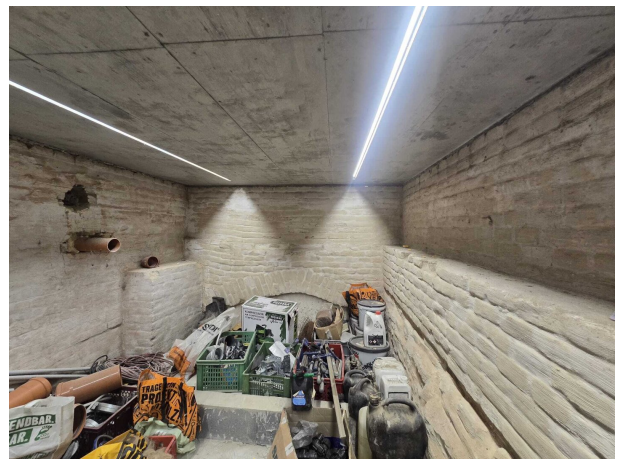
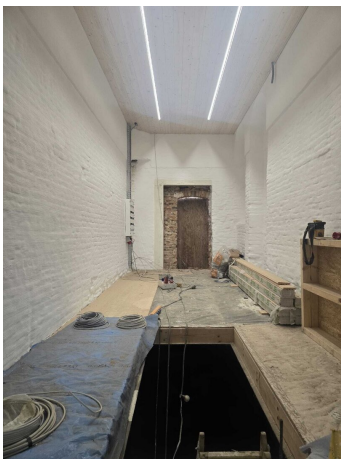
Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH





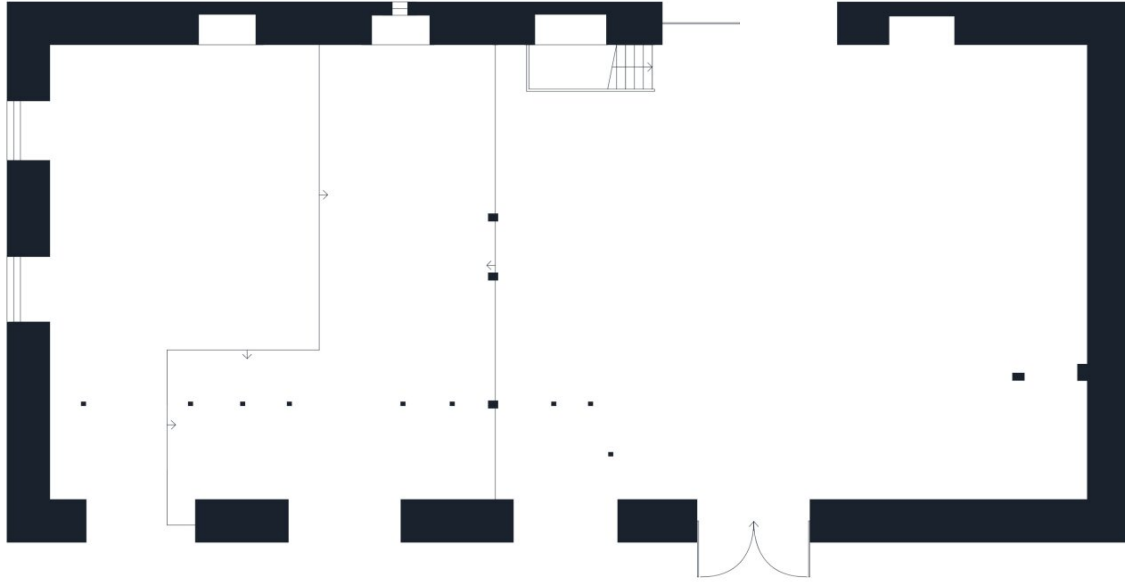








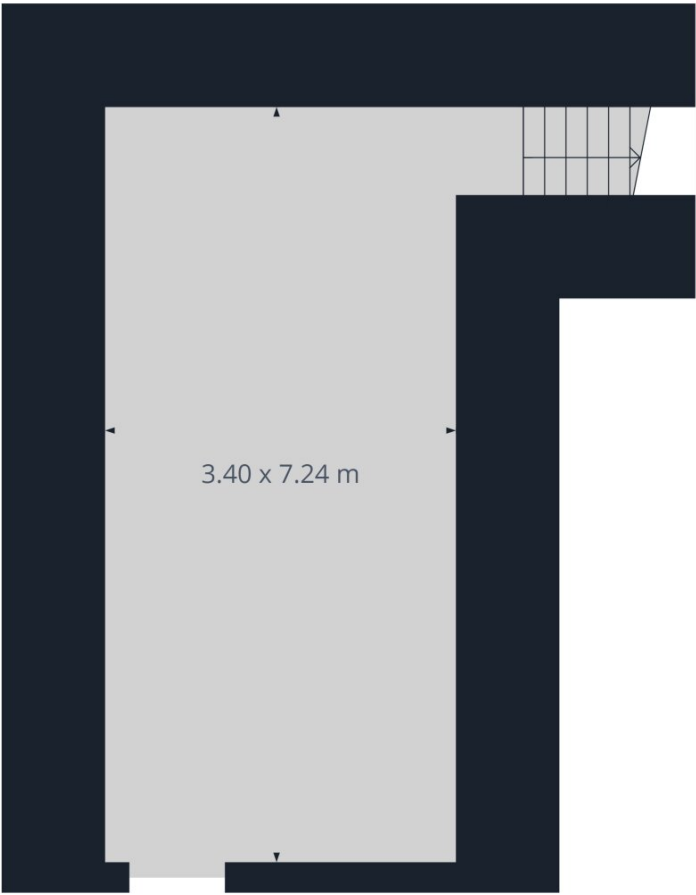




Ground Floor

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



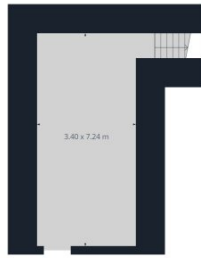
Floor -1

Approximate total area⁽¹⁾
27.98 m²

(1) Excluding balconies and terraces

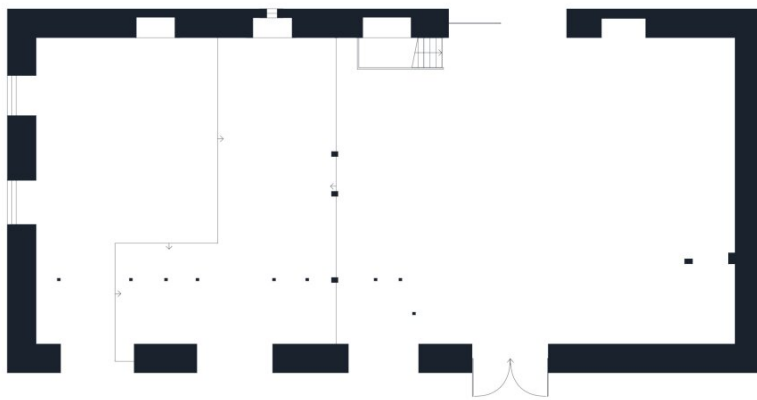
While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360



Floor -1 Building 1

Approximate total area⁽¹⁾
27.98 m²



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 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

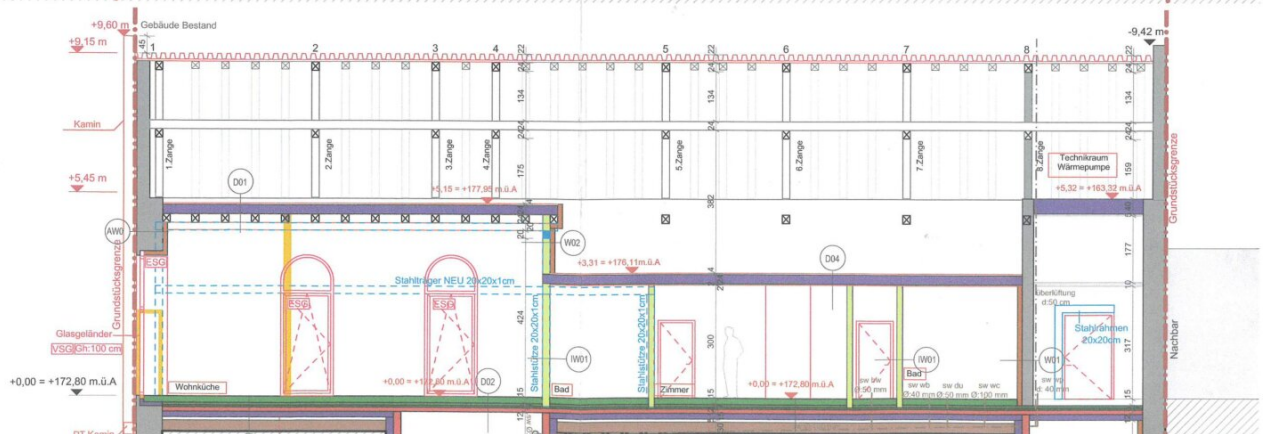
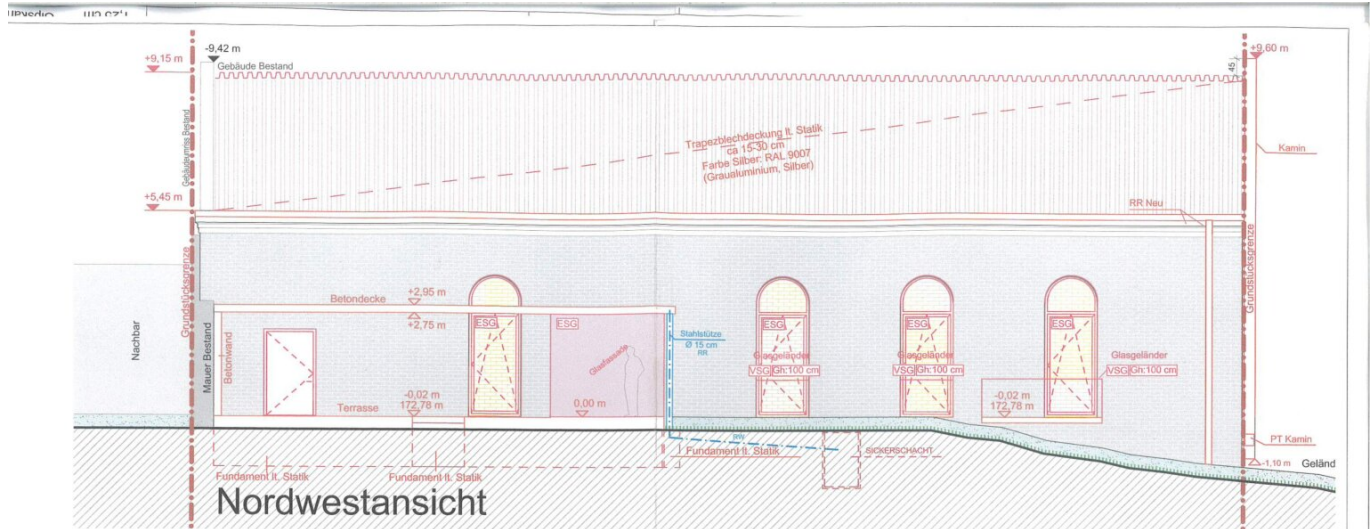
Planinhalt:

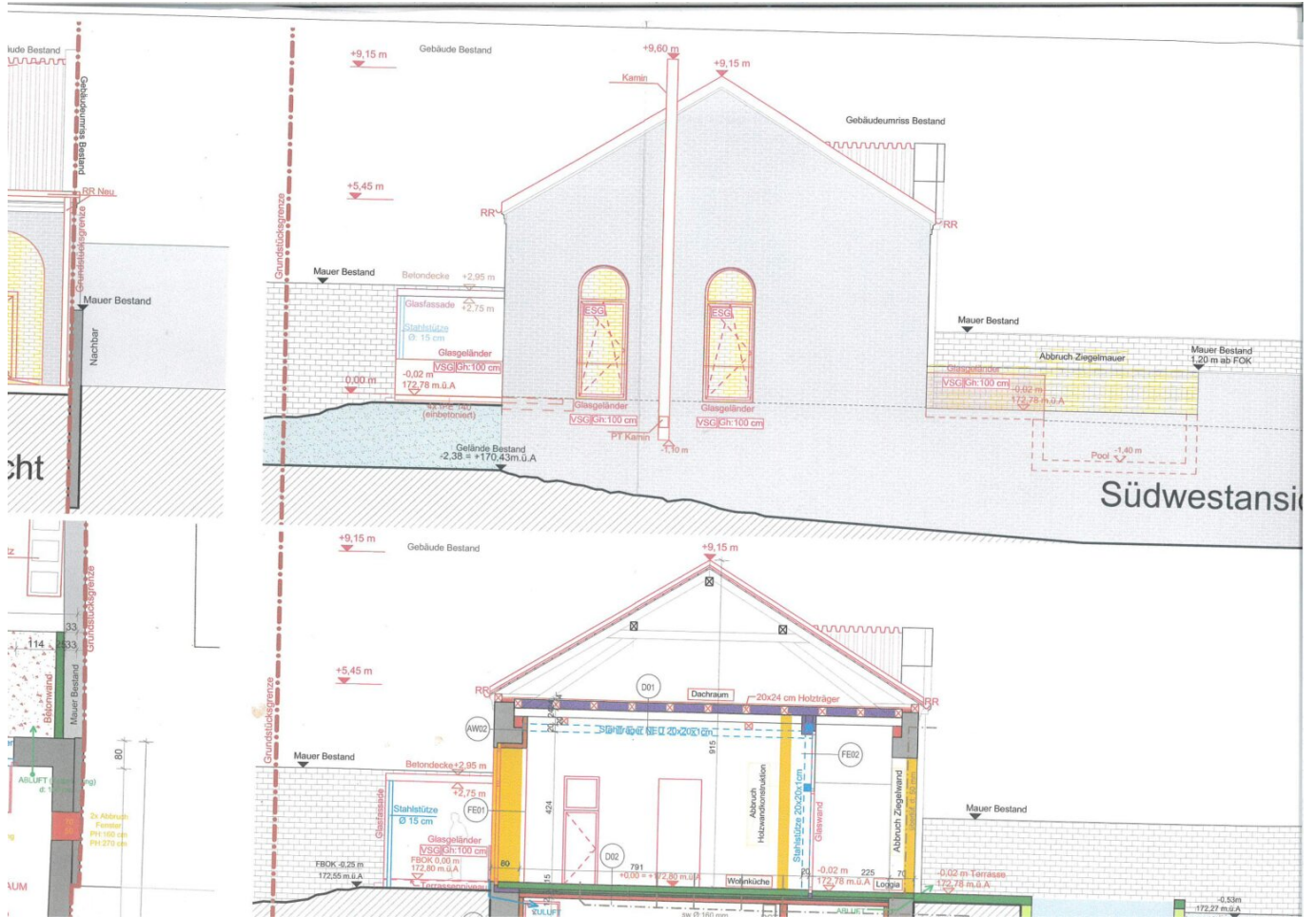
Grundrisse, Schitte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

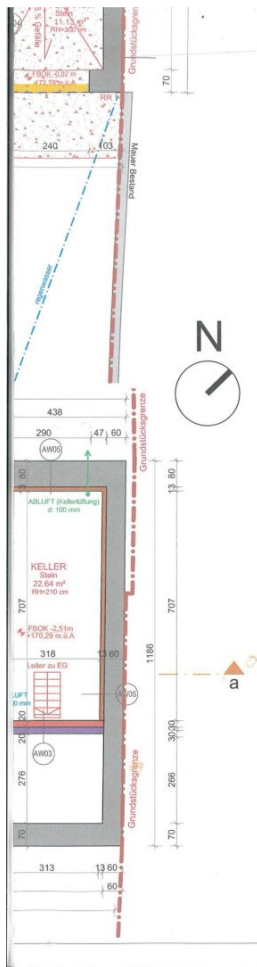
Maßstab:	Gaz:	Datum:	Letzte Rev.:	Prjkt:	Plangröße:	Pph.	Projektnr.	Kürzel	Planer	Lfd.Nr.	Index
1:100	mö	20220119		20220119		ER	121.ER.001		AR		

File: BVH_RAG_20220119.dwg

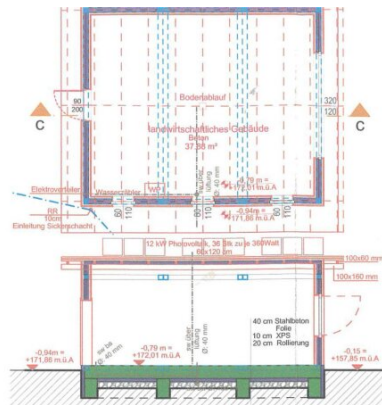
Parie	A	B	C	D
-------	---	---	---	---



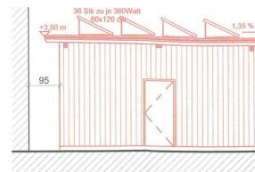




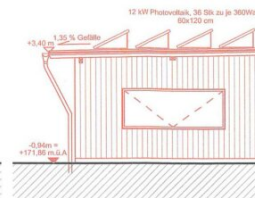
landwirtschaftliches Gebäude



Grundriss



Ansicht West



Ansicht Ost

Schnitt CC

Schnitt DD

PROJEKT-BESCHREIBUNG

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

Bauphysik lt. beigelegte Bauphysik

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

Die Regenabflusskanäle werden mit 1,5% ausgeführt.

Innenliegende Räume werden mechanisch entlüftet.

Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen.

Ausragende Bauteile mit Isokorb thermisch getrennt

Heizung mittels **Luftwärmepumpe**.

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

Der Geometerplan/Lageplan wurde erstellt von Arge Vermessung Zivilgeometer, Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Trapp - DI Walzer, GZ: 40188, 25.11.2021.

Ver- / Entsorgung
Wasseranschluss: an Ortsnetz
Abwasser: Schmutzwasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet
Niederschlagswasser: auf Eigengrund versickert
Müll-/Abfallbeseitigung: Müllabstellplatz entsprechend den örtlichen Bestimmungen

Stellplatznachweis
Anzahl der Wohnungen: 1
1 Stellplatz /Wohnung => zur Errichtung gelangen 2 Stellplätze
1 + 1 Reserve

Flächenaufstellung
Gst. Nr.: 92/66.: 1702,00 m²

Bebaute Flächen:
Wohnen: 339,63 m²
landwirtsch. Gebäude: 46,08 m²

Nutzflächen:
Wohnfläche: 197,35 m²
Terrassen, Balkon: 132,73 m²
Vorraum, Technik, Keller: 97,24 m²
landwirtschaftliches Gebäude: 37,88 m²

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	Verbundsicherheitsglas
RR	Regenrohr	ESG	Einscheibensicherheitsglas
RW	Regenwasser	rw	Regenwasser
ALM	Abluft mechanisch	sw	Schmutzwasser
PST	Putzstück	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	Feuerlöscher	DUK	Deckenunterkante
Gh	Geländerhöhe	PV	Photovoltaik
TrWa	Trennwand		
BRM	Brandrauchmelder		

AUFBAUTEN

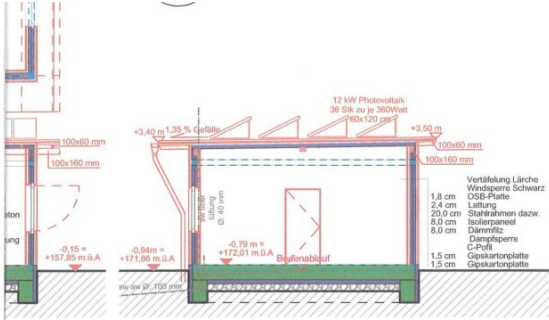
AW01 Ziegel Bestand 70 cm (Sanierung)	D0
70 cm Ziegel	4 c
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	24
0,02 cm ISOVER VARIO KM	da
1,25 cm Gipskartonplatte	0,0
1,25 cm Gipskartonplatte	24

AW02 Ziegel Bestand 80 cm (Sanierung)	D0
80 cm Ziegel	15
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	0,0
0,02 cm ISOVER VARIO KM	7 c
1,25 cm Gipskartonplatte	5 c
1,25 cm Gipskartonplatte	12

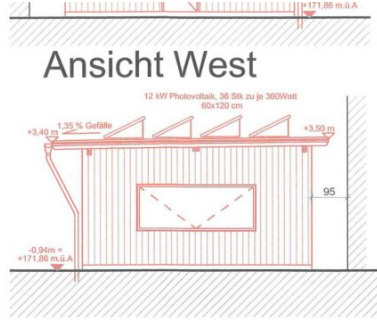
AW03 Erdberührte Außenwand (Neubau)	D0
20 cm XPS mit Bodenkontakt	15
1 cm Abdichtung	0,0
20 cm Ziegel	7 c
1 cm Innenputz	5 c

AW04 Schalstein 35 cm (Neubau)	D0
1 cm Außenputz	8 c
35 cm Schalstein	30
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	0,0
0,02 cm ISOVER VARIO KM	4 c
1,25 cm Gipskartonplatte	24
1,25 cm Gipskartonplatte	24

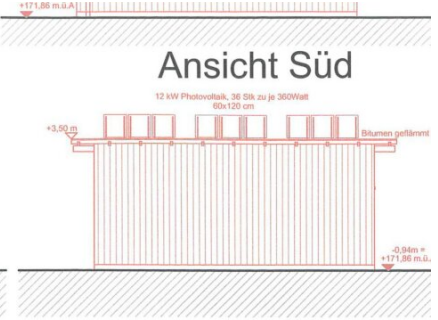
AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung)	2 c
70 cm Ziegel	1,2
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	
1,25 cm Gipskartonplatte	



Schnitt DD



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord

an/Lageplan wurde Vermessung Ingenieurkonsulenten swesen DI Trapp - DI 188, 25.11.2021.

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

tigung: Müllabstellplatz in örtlichen

weis hungen: 1 nung => zur Errichtung plätze

ung 1702,00 m²

ic: m²

äude: 46,08 m²

he: 1316,29 m²

197,35 m²

pn: 132,73 m²

k, Keller: 97,24 m²

hes Gebäude: 37,88 m²

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	Verbundsicherheitsglas
RR	Regenrohr	ESG	Einscheibensicherheitsglas
RW	Regenwasser	rw	Regenwasser
ALM	Abluft mechanisch	sw	Schmutzwasser
PST	Putzlück	zw	Abwasser
PT	Putztür	ks	Kanalsohle
PS	Putzschacht	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.ü.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 Schallstein 35 cm (Neubau)
1 cm Außenputz
35 cm Schallstein
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 Schallstein
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 Schallstein 20 cm (Neubau)
1 cm Innenputz
20 cm Schallstein
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 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 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

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