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



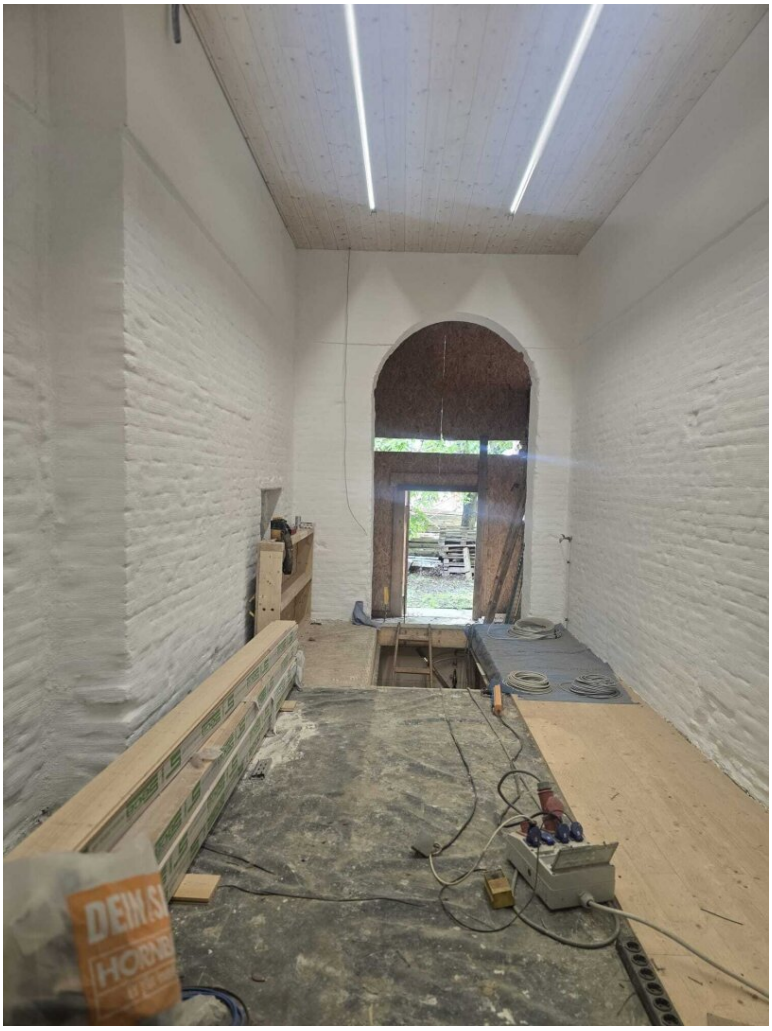
Mag. Thilo Börner

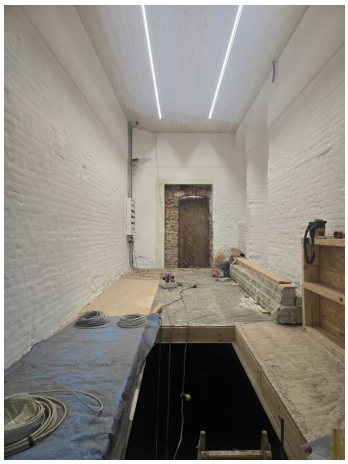
Börner Ihr Hausmakler GmbH














AKERMAN
AKERMAN
H10*LC

















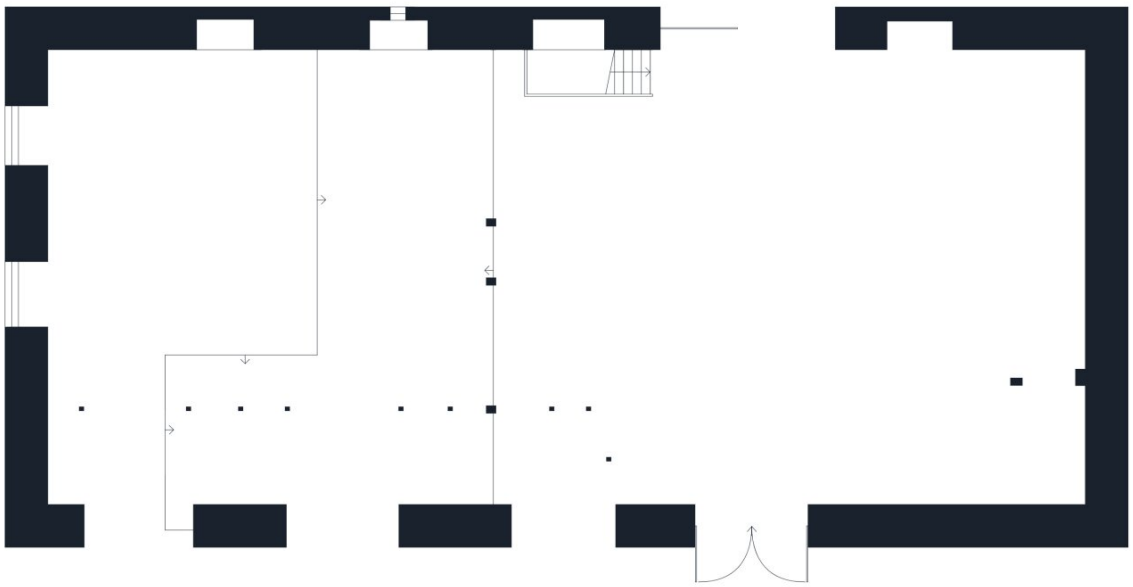








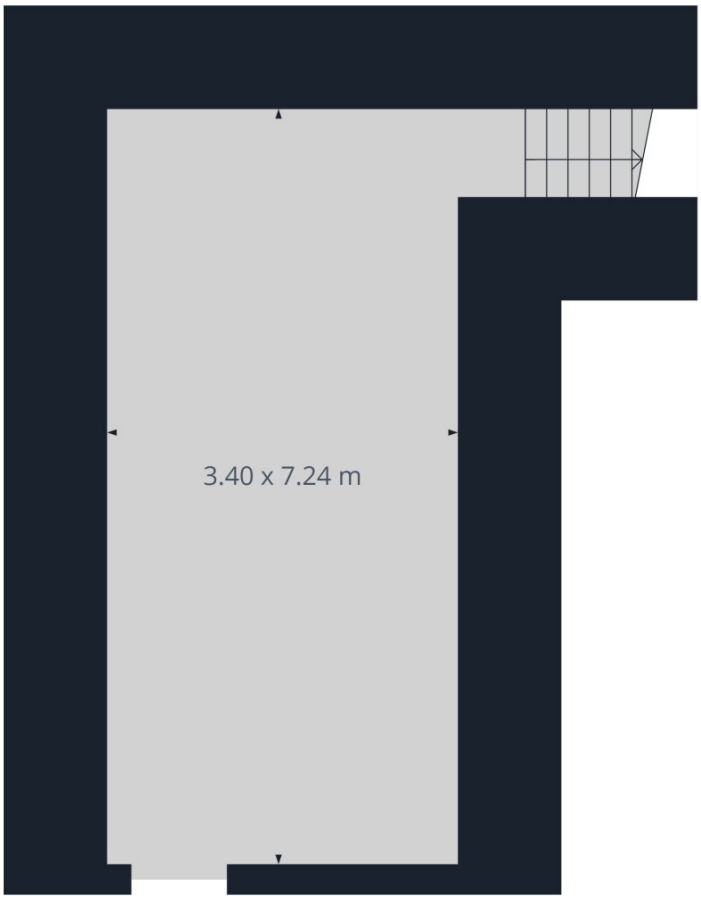




Ground Floor

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

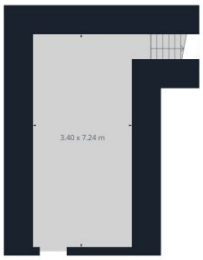
Approximate total area(1)

27.98 m²

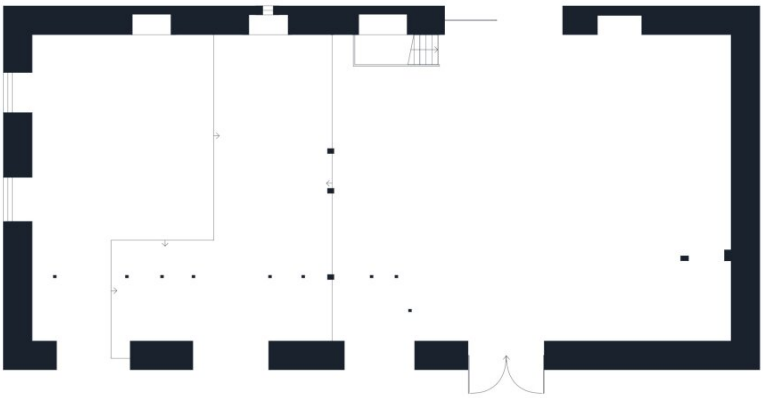
(1) Excluding balconies and terraces

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



Ground Floor Building 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

Einreichplan

für die Adaptierung eines Bestandsgebäudes mit teils bestehender Wohnnutzung und Neubau neues landwirtschaftlichen Gebäudes
in 2215 Raggendorf, Ritter Zopplstraße
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

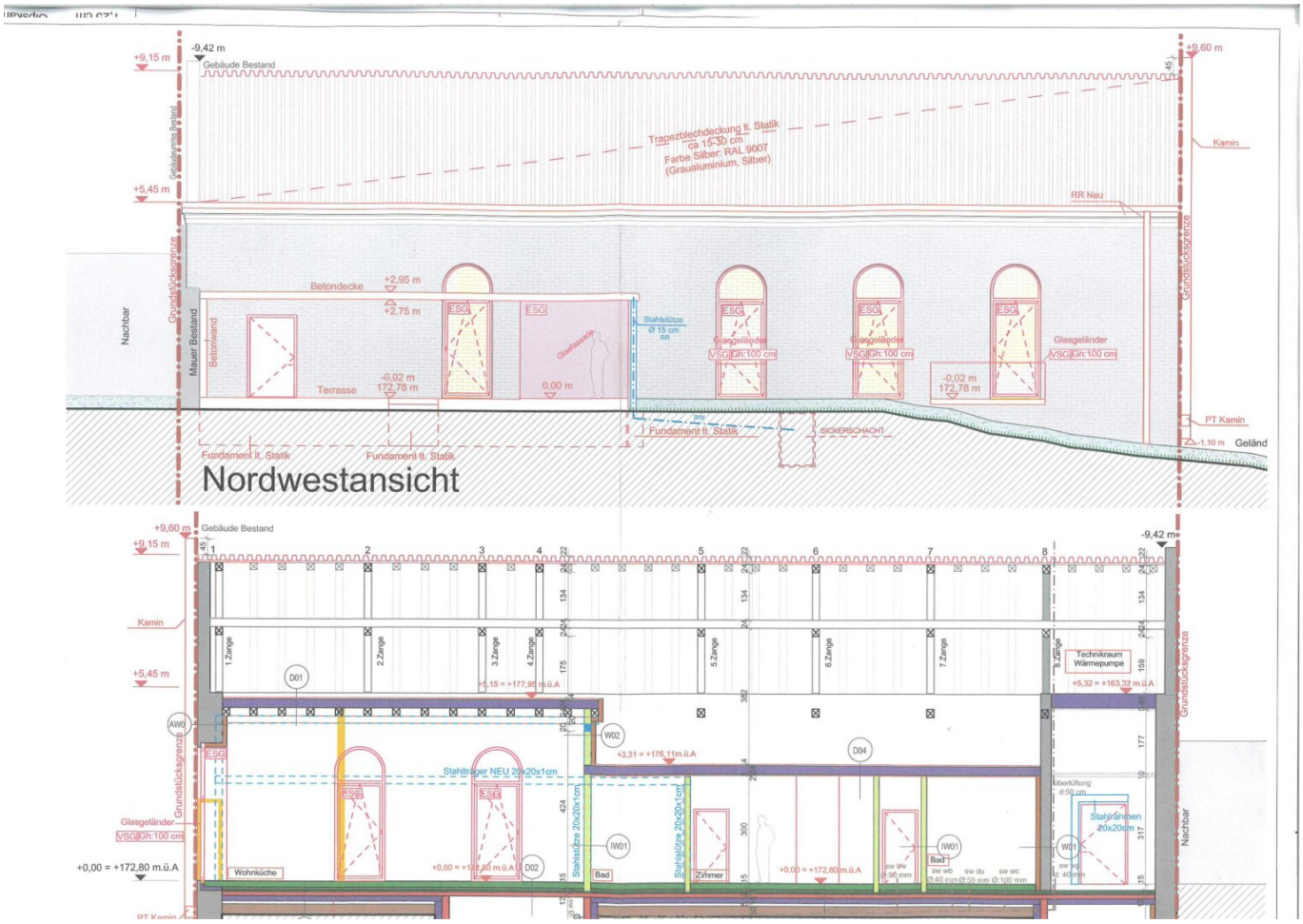
Planinhalt:

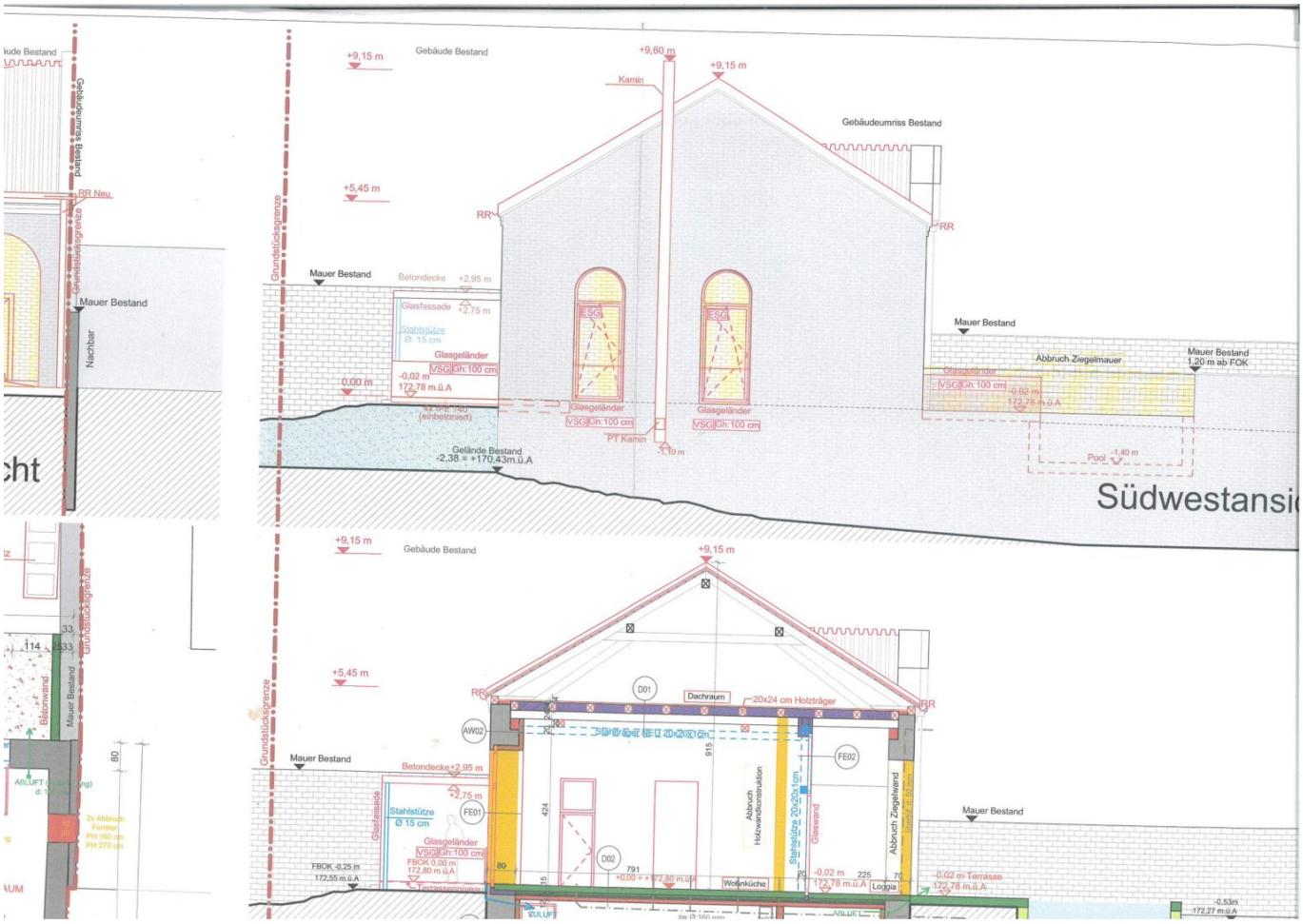
Grundrisse, Schitte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

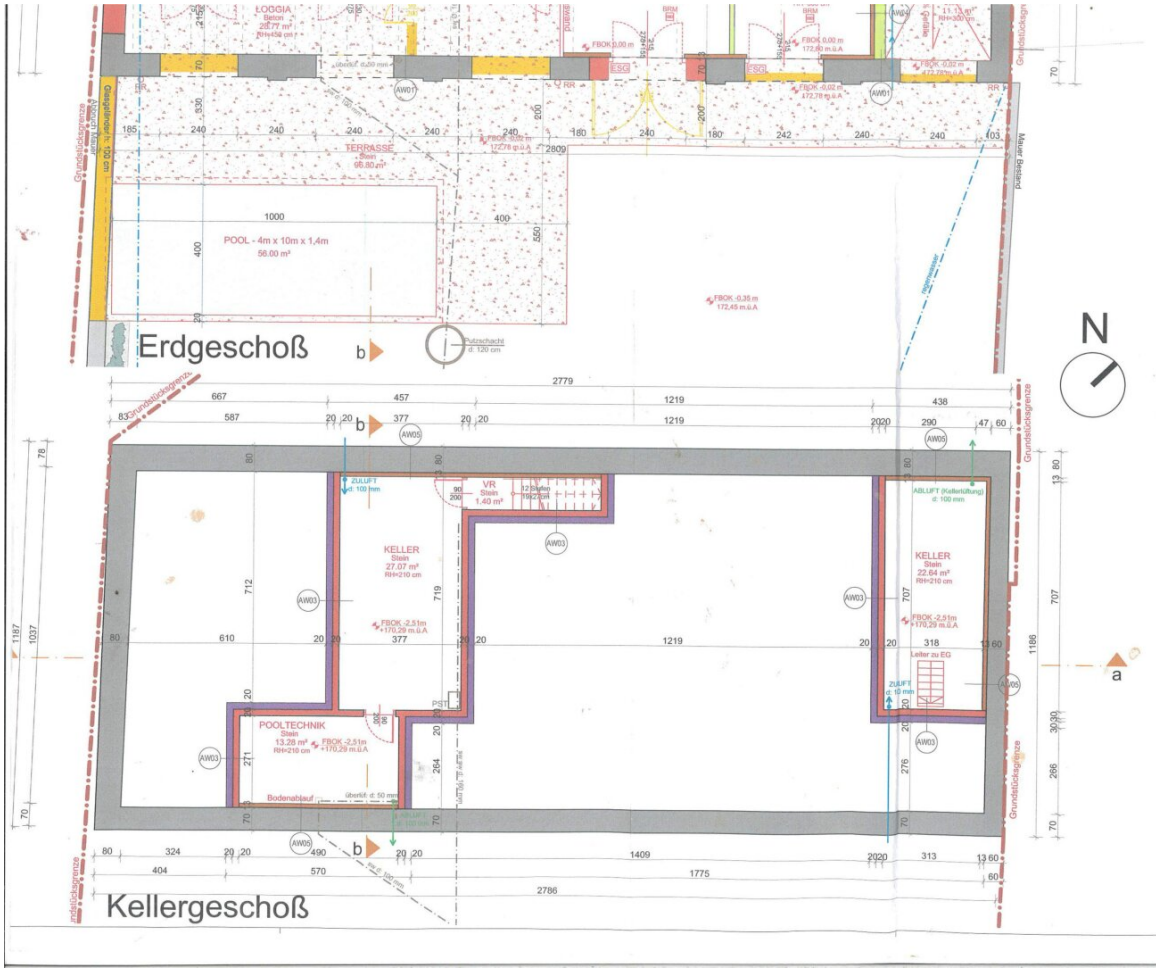
Maßstab:	Gez:	Datum:	Letzte Rev.:	Print:	Plangröße:	Pph.	Projektnr.	Kürzel	Planer	Lfd.Nr	Index
1:100	mö	20220119		20220119		ER	121.ER.001		AR		

File: BVH_RAG_20220119.dwg

Parie	A	B	C	D


-9,42 m
Gebäude Bestand
+9,15 m
+5,45 m
+9,60 m
Kamin
RR Neu
Trapezblechdeckung lt. Statik
Ga 15-30 cm
Farbe Silber: RAL 9007
(Grausluminium, Silber)
Grundstücksgrenze
Gebäude entf. Bestand
Nachbar
Mauer Bestand
Betondecke
+2,95 m
+2,75 m
Betonwand
Terrasse
-0,02 m
172,78 m
0,00 m
ESG
Glasfassade
Stahlstütze
Ø 15 cm
RR
Glasgeländer
VSG|Gh:100 cm
Fundament lt. Statik
SICKERSCHACHT
PT Kamin
1,10 m
Gelänt
Nordwestansicht
Technikraum
Wärmepumpe
+5,32 = +163,32 m.ü.A
+3,15 = +177,95 m.ü.A
+3,31 = +176,11m.ü.A
Stahlträger NEU 20x20x1cm
Stahlstütze 20x20x1cm
+0,00 = +172,80 m.ü.A
Wohnküche
Bad
Zimmer
Überlüftung
d:50 cm
Stahlrahmen
20x20cm
D01
D02
D04
W02
IW01
W01
AW01
1.Zarge
2.Zarge
3.Zarge
4.Zarge
5.Zarge
6.Zarge
7.Zarge
8.Zarge


Gebäude Bestand
Gebäudeumriss Bestand
Grundstücksgrenze
RR Neu
Mauer Bestand
Nachbar
+9,15 m
+9,60 m
Kamin
+5,45 m
RR
Betondecke +2,95 m
Glasfassade +2,75 m
Stahlstütze Ø 15 cm
Glasgeländer
VSG Gh:100 cm
-0,02 m
172,78 m.ü.A
0,00 m
ESG
PT Kamin
-1,10 m
Gelände Bestand
-2,38 = +170,43m.ü.A
Abbruch Ziegelmauer
Mauer Bestand
1,20 m ab FOK
Pool
-1,40 m
Südwestansi
Betonwand
Dachraum
20x24 cm Holzträger
D01
AW02
FE01
FE02
D02
Abbruch Holzwandkonstuktion
Stahlstütze 20x20x1cm
Glaswand
Abbruch Ziegelwand
Wohnküche
Loggia
-0,02 m Terrasse
172,78 m.ü.A
FBOK -0,25 m
172,55 m.ü.A
FBOK 0,00 m
172,80 m.ü.A
+0,00 = +172,80 m.ü.A
ABLUFT
ZULUFT
-0,53m
172,27 m.ü.A



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.

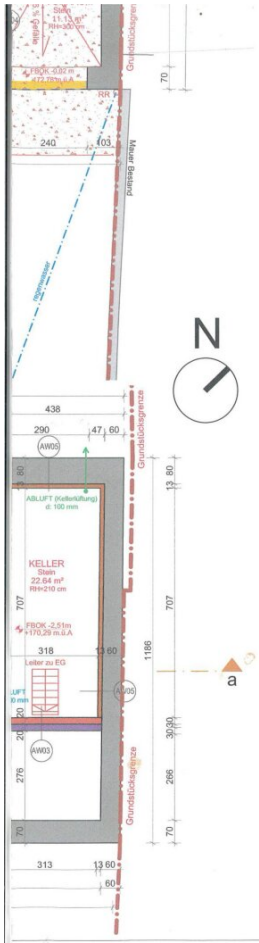
Brandrauchmelder in allen
Aufenthaltsräumen und Fluchtweg

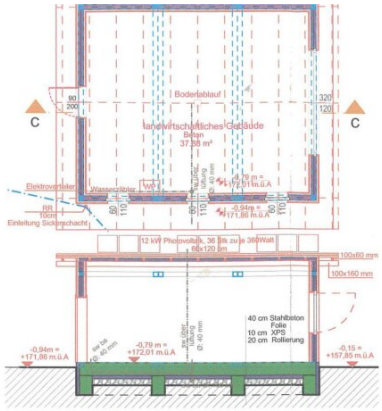
Auskragende Bauteile mit Isoko
thermisch getrennt

Heizung mittels **Luftwärmepump**

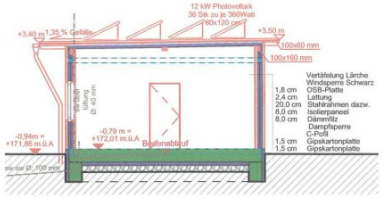
Alle **Geländer** in Glas mind. 1 m H
FBOK und in Verbundsicherheitsg
ausgeführt.
Bei allen Geländern beträgt der
Sprossenabstand maximal 12 cm,
Boden 7,5 cm

landwirtschaftliches Gebäude

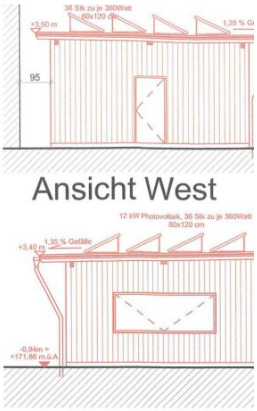




Schnitt CC



Schnitt DD



Ansicht West

Ansicht Ost

PROJEKTBESCHREIBUNG

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.

Auskragende 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 Trappl - DI Wailzer, GZ: 40188, 25.11.2021.

Ver- / Entsorgung
Wasseranschluss: an Ortsnetz
Abwasser: Schmutzwässer 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 Errichung 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

unverbaute Fläche: 1316,29 m²

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

LEGENDE

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

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	Putzschacht	überlü	Überlüftung
GEL	Geländer	AL	Abluft
VR	Vorraum	ZL	Zuluft
PH	Parapethhöhe	FOK	Fußbodenoberkante
GR	Gitterrost	FBOK	Fußbodenoberkante
FL	Feuerlöscher	DUK	Deckenunterkante
Gh	Geländerhöhe	PV	Photovoltaik
TrWa	Trennwand		
BRM	Brandrauchmelder		

±0,00 = +172,80 m.ü.A

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

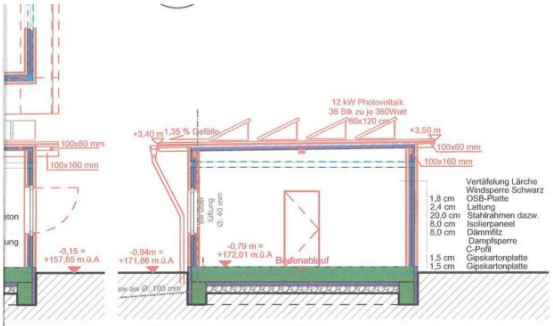
20 cm	XPS mit Bodenkontakt	15
1 cm	Abdichtung	0,0
20 cm	Ziegel	7 c
1 cm	Innenputz	5 c
		12

AW04 Schalstein 35 cm (Neubau)

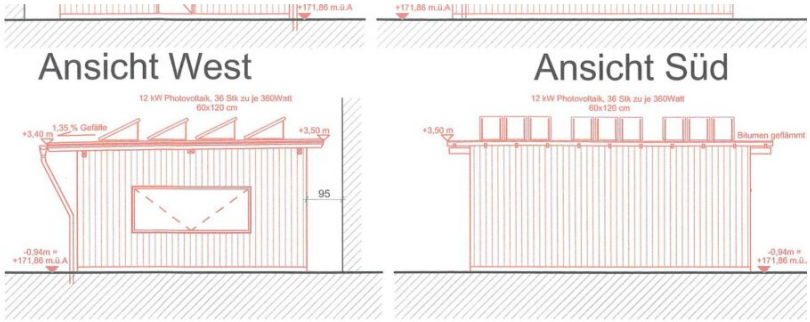
1 cm	Außenputz	15
35 cm	Schalstein	8 c
10 cm	C-Profil (100mm)+Mineralwolle	30
0,02 cm	ISOVER VARIO KM	
1,25 cm	Gipskartonplatte	D0
1,25 cm	Gipskartonplatte	4 c
		24

AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung) — 2 c

70 cm	Ziegel	1,2
10 cm	C-Profil (100mm)+Mineralwolle	
1,25 cm	Gipskartonplatte	



Schnitt DD



Ansicht Ost

Ansicht Nord

lan/Lageplan wurde
Vermessung
genieurkonsulenten
swesen DI Trappl - DI
188, 25.11.2021.

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

tigung: Müllabstellplatz
n örtlichen

veis
nungen: 1
nung => zur Errichung
plätze

ung
1702,00 m²
n:
m²
bäude: 46,08 m²
he: 1316,29 m²

197,35 m²
on: 132,73 m²
k, Keller: 97,24 m²
nes 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	Putzschacht	überlü	Überlüftung
GEL	Geländer	AL	Abluft
VR	Vorraum	ZL	Zuluft
PH	Parapethhöhe	FOK	Fußbodenoberkante
GR	Gitterrost	FBOK	Fußbodenoberkante
FL	Feuerlöscher	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 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 (Neuba

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 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 Sonnenuntergangschauspiel 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
Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap