

**Grund mit ca. 2.305 m<sup>2</sup> | Sanierungsbedürftiges Haus |  
separate Doppelgarage | Wienerherberg**



**Objektnummer: 533**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2435 Wienerherberg                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 170,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 200,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 320,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,42                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 775.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164





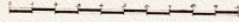




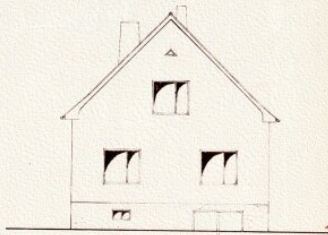


PLAN FÜR DEN BAU EINES EINFAMILIENHAUSES AUF GST. 162/30, E.Z. DER KAT. GEMEINDE WIENERHERBERG.

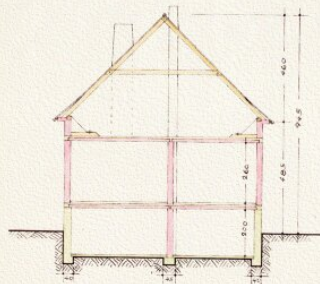
M = 1:100.



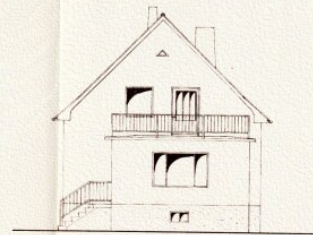
GASSENANSICHT



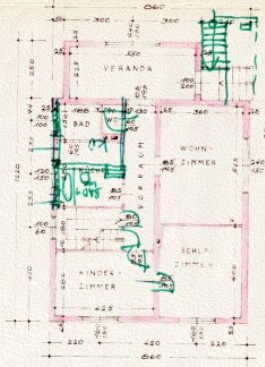
SCHNITT A-B



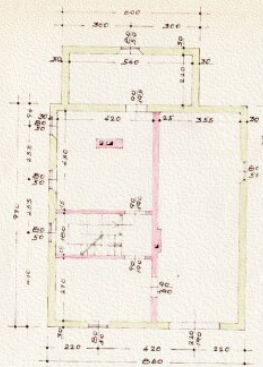
GARTENANSICHT



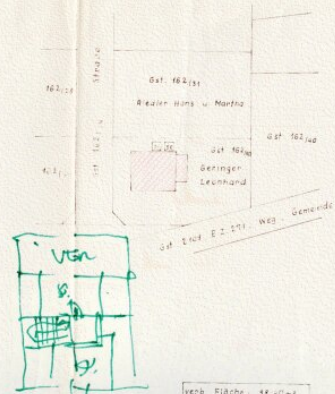
ERDGESCHOSS



KELLER



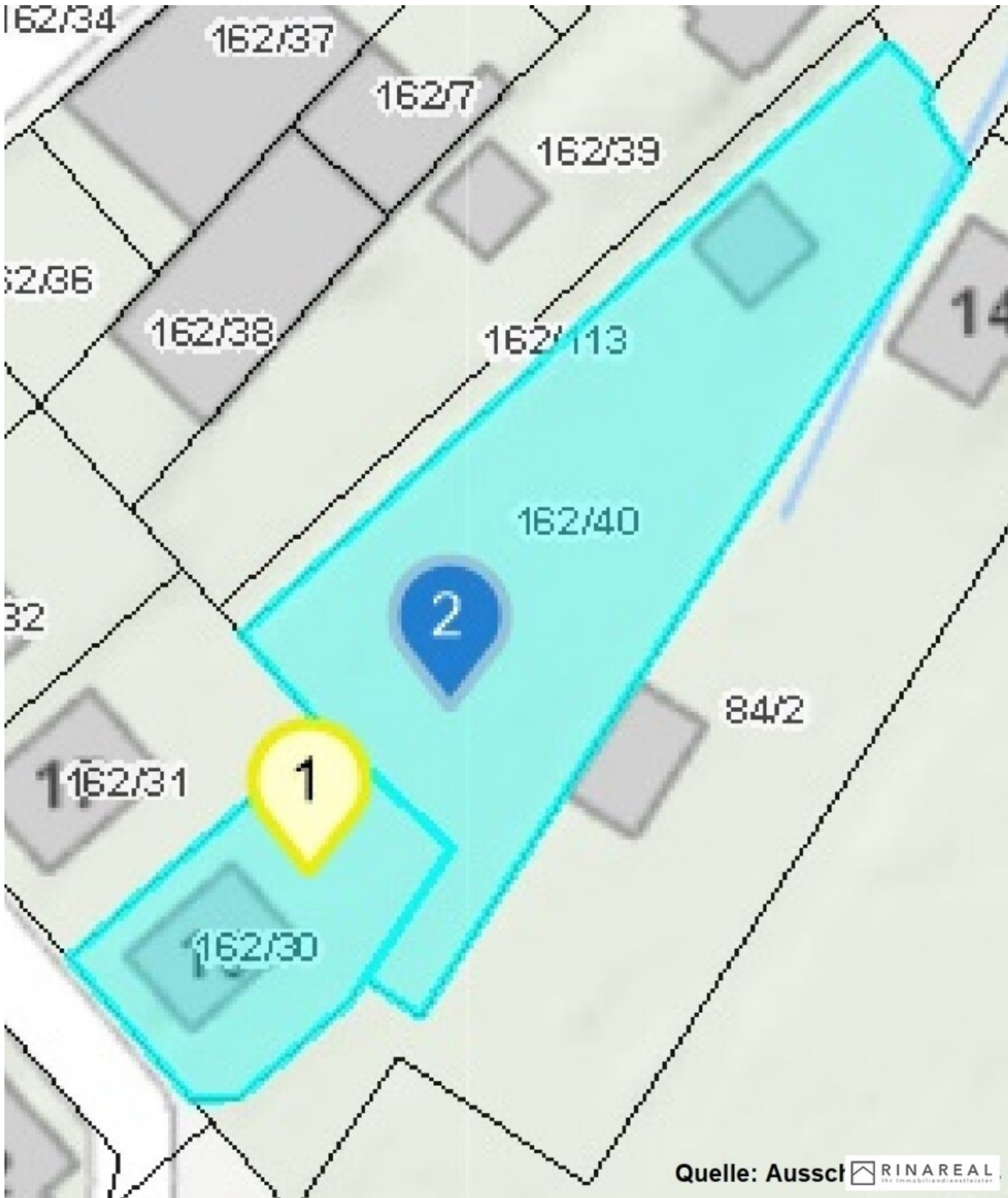
LAGEPLAN 1:500



BAUWERBER:  
*Günther Johann*

BAUFÜHRER:  
JOHANN FERTINGER  
BLAUZEICHNER: SCHWABER  
BRUCKERSTRASSE 20 TELEFON 14

verb. Fläche: 18,40 qm  
Lump. Raum: 78,80 qm



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine ruhig gelegene, großzügige Liegenschaft mit sanierungsbedürftigem Haus in Wienerherberg - Gartengasse!**

**[\\*\\* Klick zur Videobesichtigung - sanierungsbedürftiges Haus \\*\\*](#)**

Die Grundfläche beläuft sich auf ca. 2.305 m<sup>2</sup>, bestehend aus zwei Grundstücken.

Das sanierungsbedürftige Haus steht auf ca. 552 m<sup>3</sup> Grund und verfügt über 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

- EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC
- OG: 2 Zimmer mit verglastem Balkon + unausgebaute Dachbodenfläche
- KG: Garage, Abstellraum, Technikraum, Werkstatt

Auf der hinteren Liegenschaft (noch nicht aufgeschlossen - mit ca. 1.753 m<sup>3</sup>) steht eine Doppelgarage mit Abstellraum.

**Widmung: Bauland Wohngebiert / NÖ Bauordnung**

Lage - Wienerherberg:

- bis zu Stadtgrenze: ca. 14 km / 18 min
- bis ins Stadtzentrum: ca. 20 km / 26 min

**Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap