Einfamilienhaus / Ferienhaus nahe der Donau zu verkaufen

Objektnummer: 1535

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	75,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	50,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

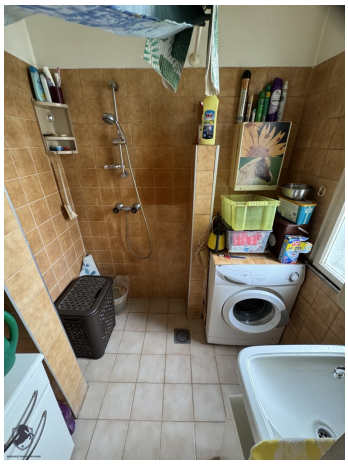
Ihr Ansprechpartner

Udo Bereswill

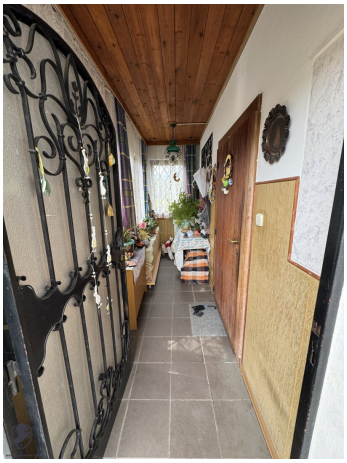
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



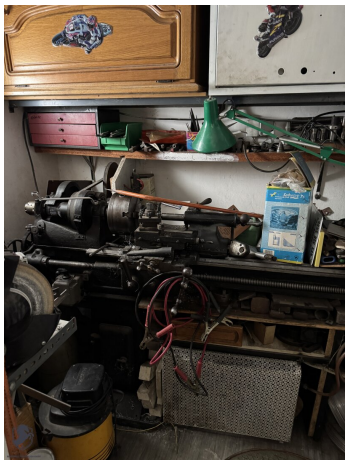
ZU VERKAUFEN!
0664 877 54 10
www.bereswill.at

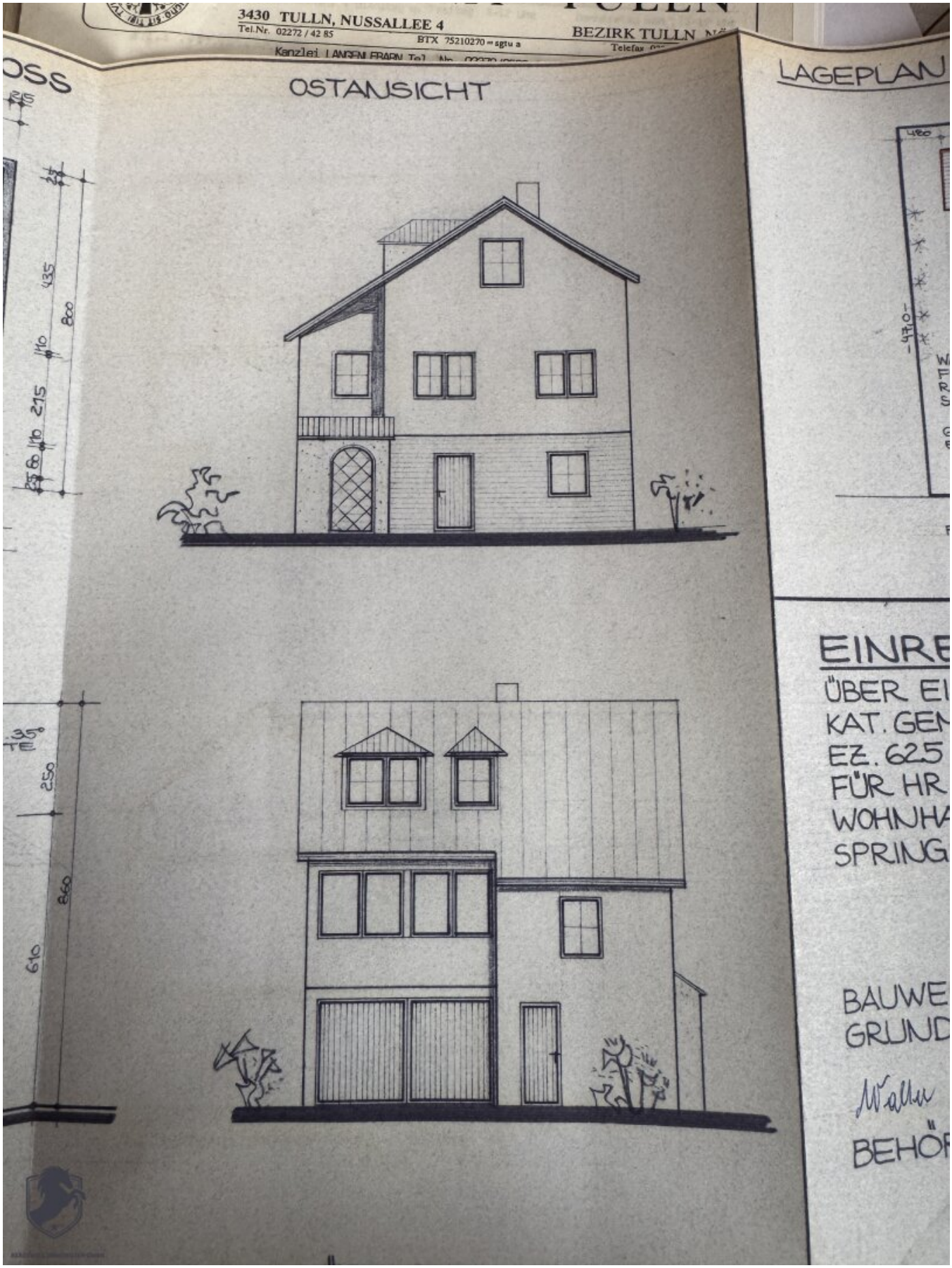


RESTMÜL

RESTMÜLL
ganzjährig

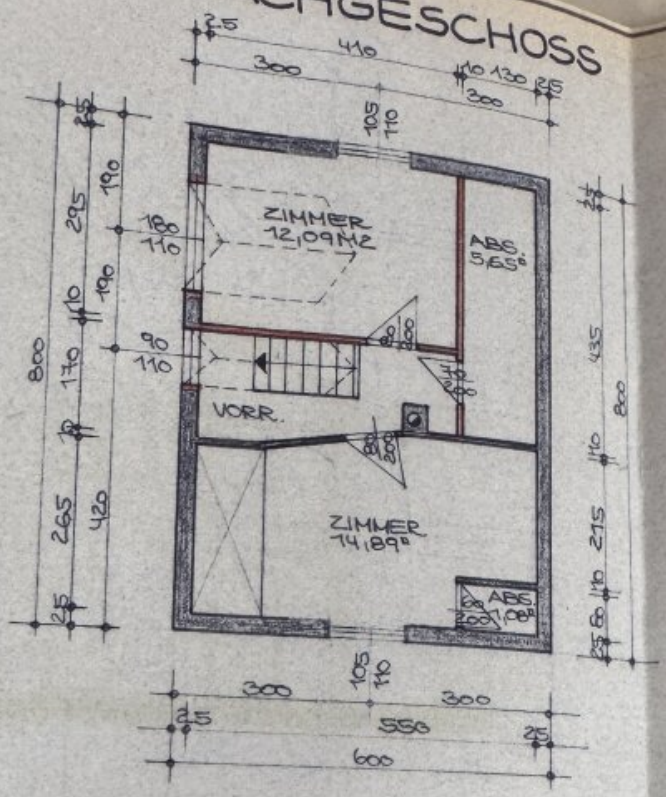
PRVOMAJSKA·ITAS

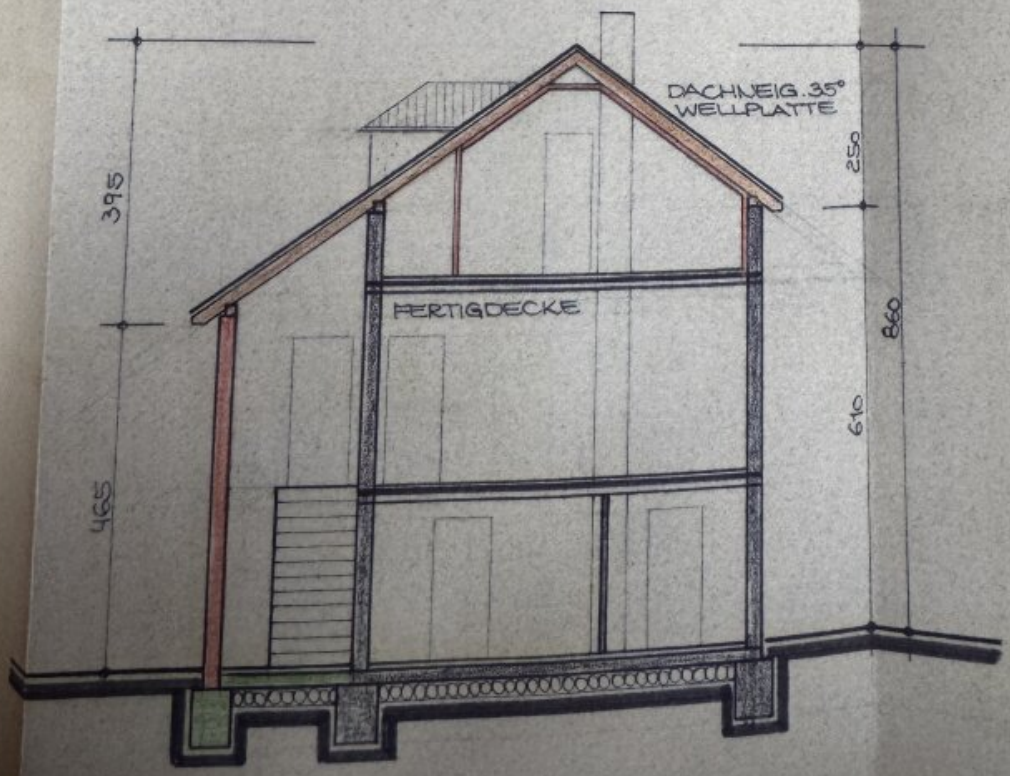


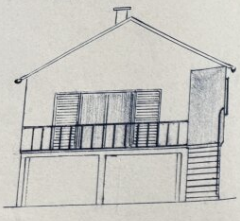

3430 TULLN, NUSSALLEE 4
Tel.Nr. 02272 / 42 85
BTX 75210270 = sgtu a
BEZIRK TULLN
OSTANSICHT
LAGEPLAN
EINRE
ÜBER EI
KAT. GEM
EZ. 625
FÜR HR
WOHNHA
SPRING
BAUWE
GRUND
BEHÖR

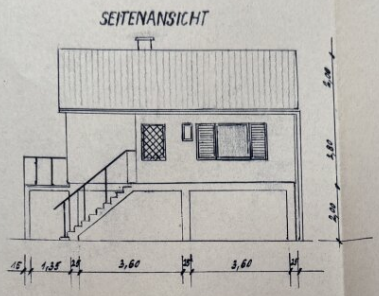
Tel.Nr. 02272 / 42 85
Kanzlei LANG

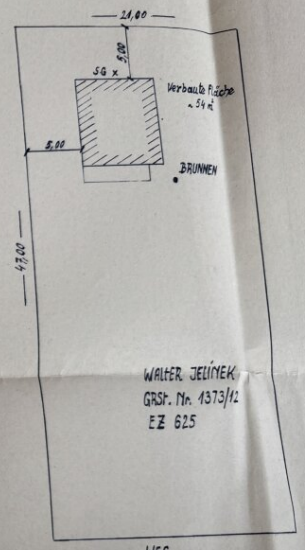
DACHGESCHOSS

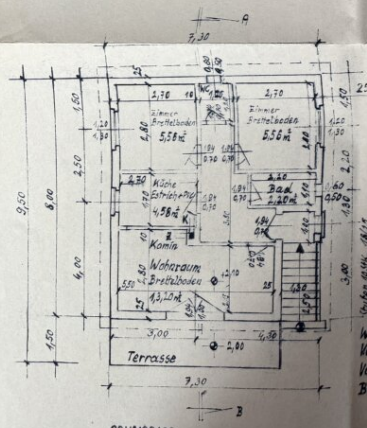




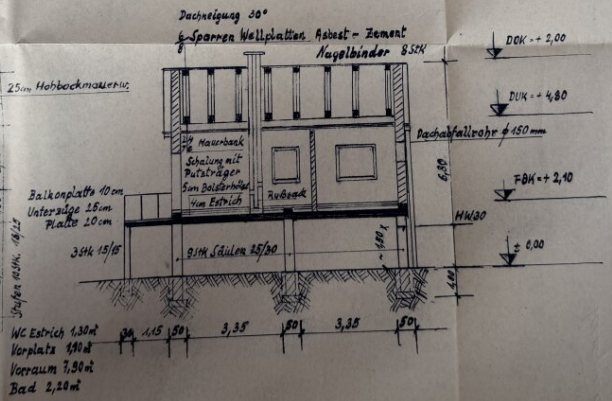








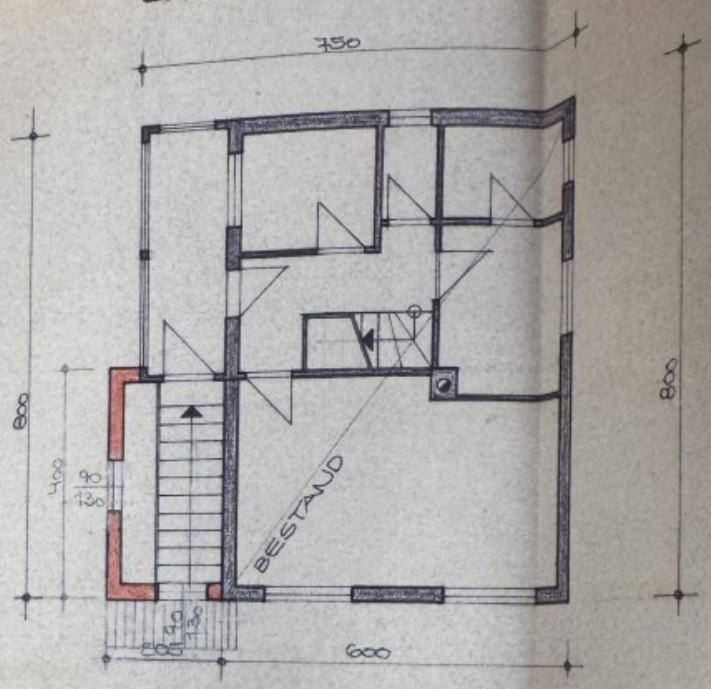
GRUNDRISS

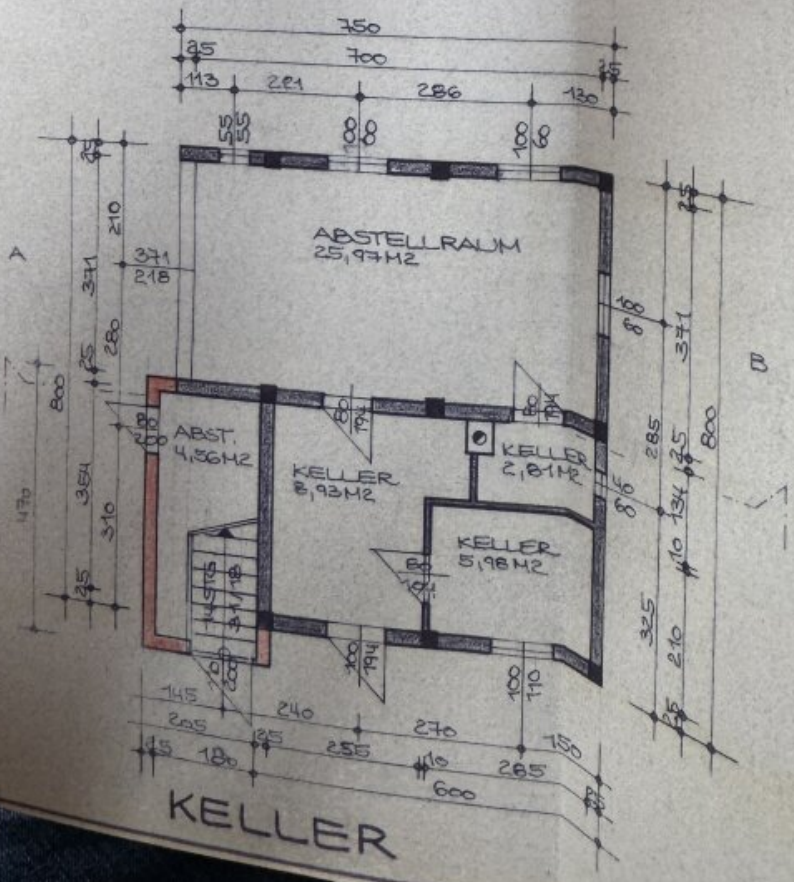


SCHNITT A-B

LAGEPLAN 1:2500

ERDGESCHOSS





KELLER

Objektbeschreibung

Exklusives Immobilienangebot – Nur im Alleinauftrag

Diese Immobilie wird exklusiv im **Alleinauftrag** vermarktet. Der **Verkäufer wünscht keinen direkten Kontakt**. Bitte richten Sie alle Anfragen ausschließlich an uns als beauftragte Makleragentur.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde besteht die Möglichkeit, die Baufläche auf 100 m² zu erweitern. Der maximal zulässige umbaute Raum beträgt 600 m³ bei einer Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern.

- **Erhaltenswertes Gebäude im Grünland**

  – Bei einem Abriss müssen **mindestens zwei bestehende Wände erhalten bleiben** und in den Neubau integriert werden.

  – Hintergrund: Damit bleibt der *Bestandsschutz* bestehen und es gilt nicht als „Neubau im Grünland“ (der sonst unzulässig wäre).

- **Erweiterungsmöglichkeit nach Rücksprache mit der Gemeinde**

  – **Baufläche bis max. 100 m²**

  – **Maximal zulässiger umbauter Raum: 600 m³**

  – **Maximale Gebäudehöhe: 6,5 m**

? Damit ergibt sich folgendes Bild:

- Bei 100 m² Grundfläche und 6,5 m Höhe sind 650 m³ möglich, die Obergrenze liegt aber bei **600 m³** ? Sie müssten also in der Höhe oder Grundfläche entsprechend reduzieren, um innerhalb der Vorgabe zu bleiben.

- Üblicherweise bedeutet das: Erdgeschoss + eventuell ein ausgebautes Dachgeschoss, aber kein vollwertiges zweites Stockwerk.

? Wichtig ist, dass die **Integration der alten Wände** baulich sauber geplant wird (Statik, Feuchtigkeit, Wärmedämmung). Oft wird das in der Praxis so gelöst, dass Teile der alten Wände **als sichtbare Innenwand** oder **als Gestaltungselement** in das neue Bauwerk

übernommen werden.

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus (auch ideal als Ferienhaus geeignet) auf einem Eigengrundstück in ruhiger Lage, unweit der Donau und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Aubad.

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Im 1. OG befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und eignet sich ideal als Schlaf- oder Rückzugsbereich.

Der voll unterkellerte (ebenerdig) Bereich (ca. 50 m²) bietet zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Lagermöglichkeiten.

Weitere Details:

- Heizung: Holzofen / feste Brennstoffe
- Anschlüsse: Kanalisation und Ortswasser vorhanden
- Ruhige Lage mit viel Natur – perfekt für Erholungssuchende

Wenn Sie die Ruhe lieben und ein Haus mit Potenzial in naturnaher Umgebung suchen, sind Sie hier genau richtig!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.750m
Schule <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.500m
Polizei <3.250m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.250m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap