

**Zum Renovieren - EINFAMILIENHAUS in  
Aussichts-Ruhelage**



**Objektnummer: 5324/2403**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,00 m²                               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 273,70 kWh / m² * a                    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,20                                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 180.000,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf





HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)







HABERKORN IMMOBILIEN

### Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at











## Objektbeschreibung

**AUSSICHTSLAGE \* großer GARTEN \* sofort verfügbar \* renovierungsbedürftig**

Ein **Einfamilienhaus** auf insgesamt **790 m<sup>2</sup>** Grund in der **Stadtgemeinde Kirchschlag in der Buckligen Welt** wird hier exklusiv zum Verkauf angeboten.

Ruhig gelegen bietet dieses **Einfamilienhaus** ausreichend Platz für **angenehmes Wohnen**. Die Liegenschaft, besteht aus zwei **Grundstücken** in leichter **Hanglage** und einem **unterkellerten Wohnhaus**.

In diesem Keller ist auch die Garage integriert.

Das ursprünglich 1965 erbaute **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt 4 **Zimmer**, einer **geräumigen Küche** samt **Essecke**, ein **Bad**, ein **separates WC** sowie einen kleineren Raum im Obergeschoss der die **Möglichkeit** eines **zweiten Bades** bietet. Das Gebäude wurde bislang gut in Schuss gehalten, jetzt ist es allerdings **an der Zeit zu renovieren** ... Hier sind nun Ihre Ideen und Ihr Geschick gefragt.

Das gepflegte Wohnhaus ist komplett unterkellert, der **Keller** beherbergt auch den **Heizraum**, und noch **zwei weitere Räume** und die **Garage**..

Für Heizung und Warmwasser stehen ein **Holzvergaserofen** und eine Öl-Zentralheizung zu Verfügung.

Die Liegenschaft selbst befindet sich im Ortsverbund, erhöht, mit Aussicht und in Ruhelage!  
- **Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- AussichtsRuheLage
- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Keller
- Holzvergaserofen / Öl-Heizung
- Garage

## Lage

**Kirchschlag in der Buckligen Welt** ist eine **Stadtgemeinde** und ein **Passionsspielort** im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich mit ca. 2770 Einwohnern, liegt im Industrieviertel in der südöstlichen Ecke von Niederösterreich. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 57,96 km². 41,67 % der Fläche sind bewaldet. In den 1970er Jahren wurden im Zuge der Gemeinde- und Schulreform die bis dahin eigenständigen Gemeinden **Aigen** (1970), **Lembach** (1970), **Stang** (1971) und **Ungerbach** (1970) mit Kirchschlag zusammengelegt.

Vor Christi Geburt war das Gebiet Teil des **keltischen Königreiches Noricum** und gehörte zur Umgebung der **keltischen Höhensiedlung Burg** auf dem **Schwarzenbacher Burgberg**, welche Hauptort für das gesamte Nord-Ost-Norikum war.

Später unter den Römern lag das heutige Kirchschlag dann in der **Provinz Pannonia**.

Die Stadt Kirchschlag in der Buckligen Welt war im Mittelalter und der Frühen Neuzeit aufgrund seiner Lage an der Ostgrenze des alten deutschen Reiches relativ stark befestigt. Bezeichnenderweise wird der Ort noch in Dokumenten des 18. Jahrhunderts als „Granizfeste“ bezeichnet.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah

dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+436641379717) oder [gamperl@haberkorn-immobilien.at](mailto:gamperl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <8.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap