

Sonniges Grundstück mit Altbestand in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 5339

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



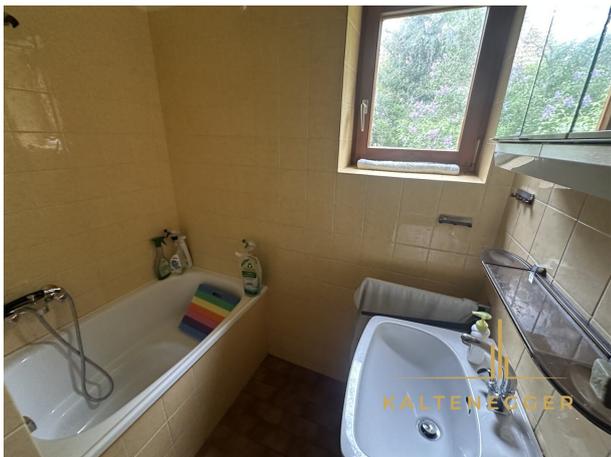
Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

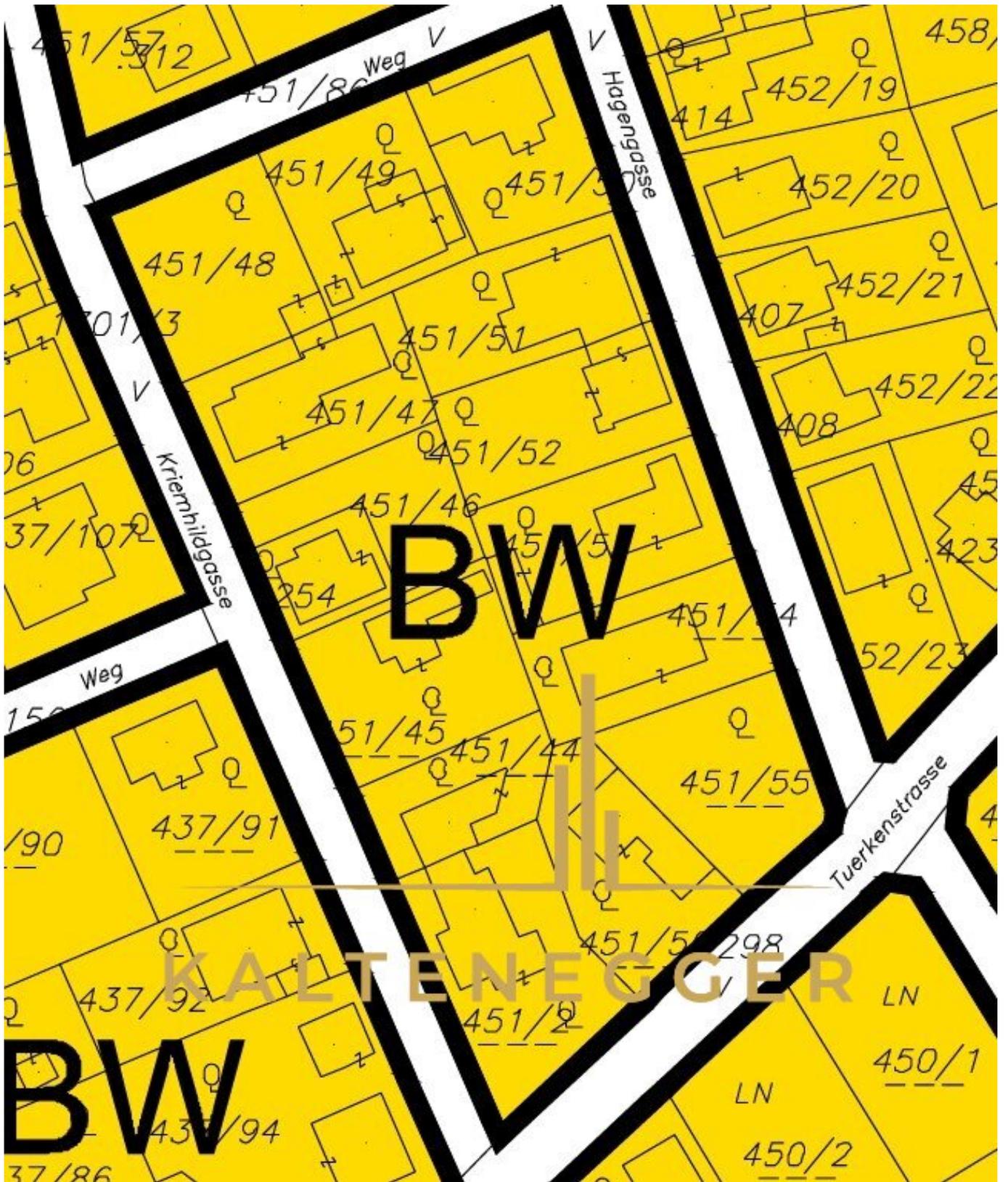
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





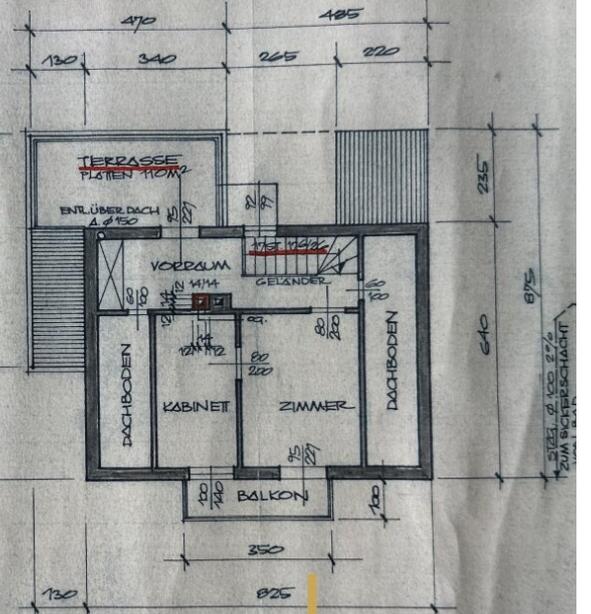
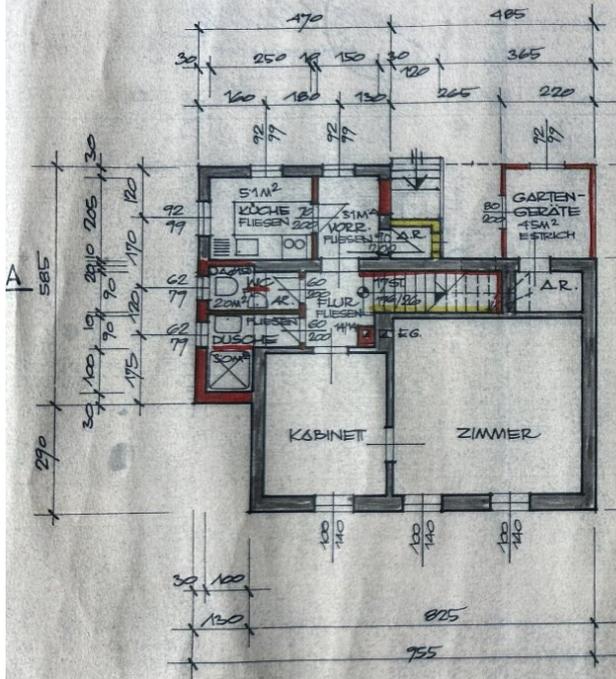






ERDGESCHOSS M 1:100

OBERGESCHOSS M 1:100



FUSSBODEN IM BAD + NC :

FLESEN IM MÖRTELBET	2CM
ESTRICH	4CM
WÄRMEDÄMMUNG	35CM
ISOLIERUNG	1CM
SIB. PLATE	15CM

TERRASSE 1

KALTEN MÖRTELBET	2CM
SCHÜTTSTREIFEN	5CM
WÄRMEDÄMMUNG	5CM
ISOLIERUNG	1CM
DAMPFSPERRE	0,5CM
STAHLBETONPLATE	

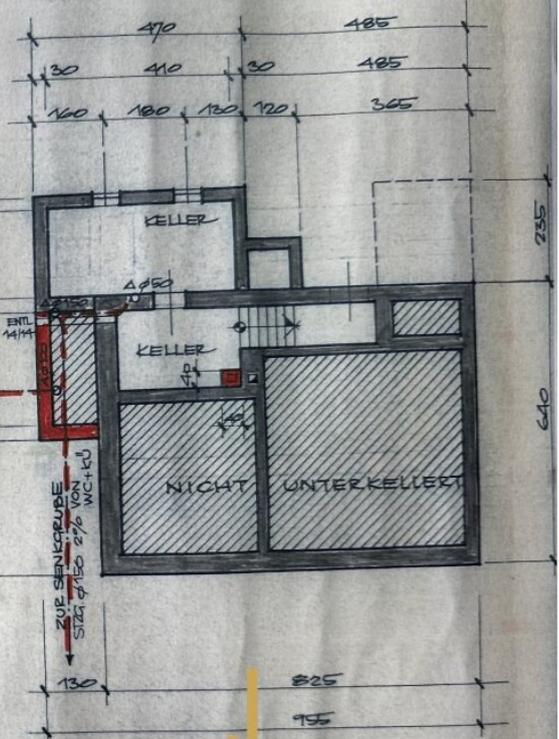
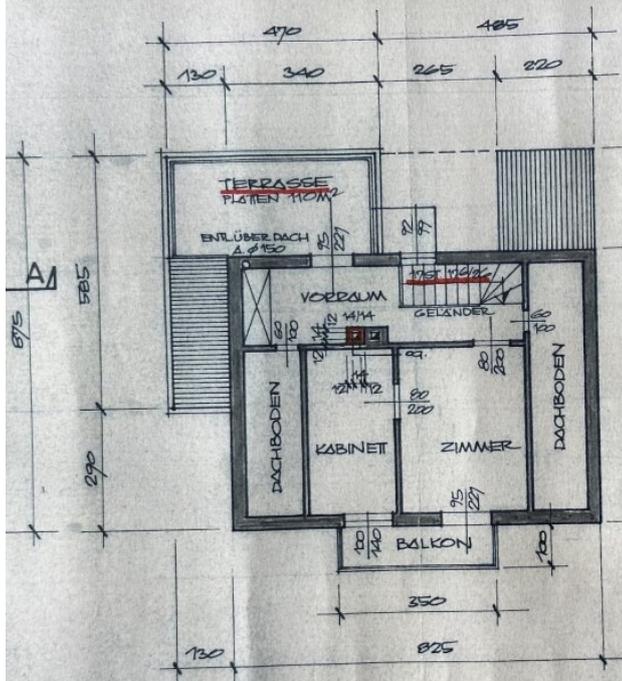
DACHAUFLAGE

BLEICHEN	
GEFÄLLSB	
WÄRMEDÄ	
ISOLIERUN	
DAMPFSPE	
STAHLBET	

KALTENEGGER

OBERGESCHOSS M 1:100

KELLERGEHOSS M 1:100



TERRASSE 1

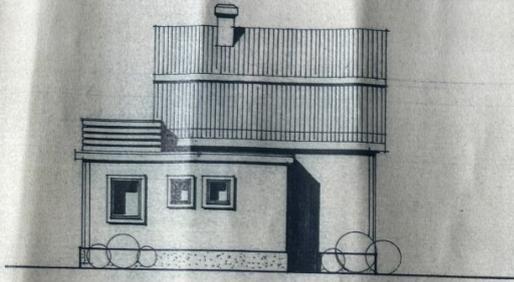
- PLATTEN IM MÖRTELBETT _____ 2CM
- SCHUTZESTRICH _____ 5CM
- WÄRMEDÄMMUNG _____ 5CM
- ISOLIERUNG _____ 1CM
- DAMPFSPERRE _____ 0,5CM
- STAHLBETONPLATE _____

DACHAUFBAU ÜBER WC + BAD :

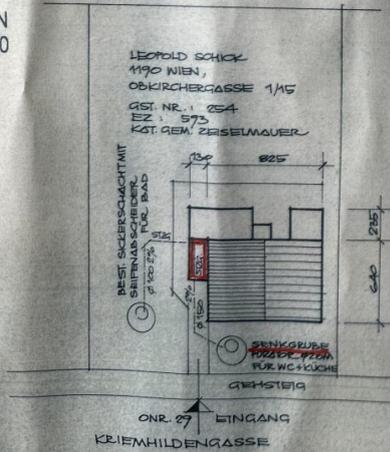
- BLECHEINDECKUNG _____ 5CM
- GEFÄLLSTONEN _____ 5CM
- WÄRMEDÄMMUNG _____ 5CM
- ISOLIERUNG _____ 1CM
- DAMPFSPERRE _____ 0,5CM
- STAHLBETONPLATE _____ 12CM

KALTENEGER

SEITENANSICHT M 1:100



ATION
1:250



EINREICHPLAN M 1:100

FÜR DIE ZU- UND UMBAUARBEITEN
IM HAUSE ZEISELMAUER, KRIEMHILDEN-
GASSE 29, GST.NR.: 254, EZ. 593;
KAT. GEMEINDE ZEISELMAUER; FÜR
HERRN LEOPOLD SCHICK, WOHNHAFT
IN 1190 WIEN, OBKIRCHERGASSE 1/15.



HAUS- U. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: *Leopold Schick*

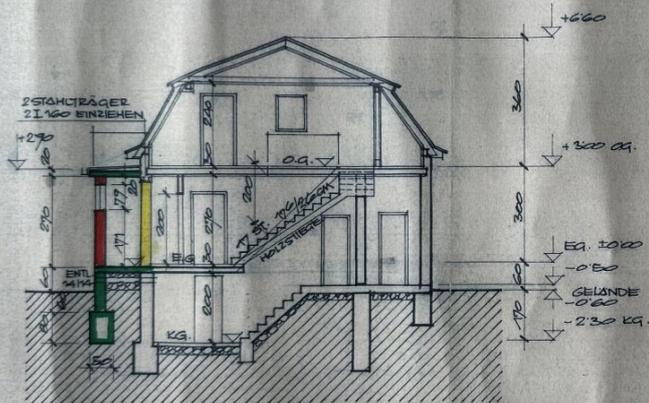
BAUWERBER: *Leopold Schick*

BAUFÜHRER:

BAUMEISTER
ING. KARL HOFF
MARGARETENSTRASSE 71
1050 WIEN TEL. 513130

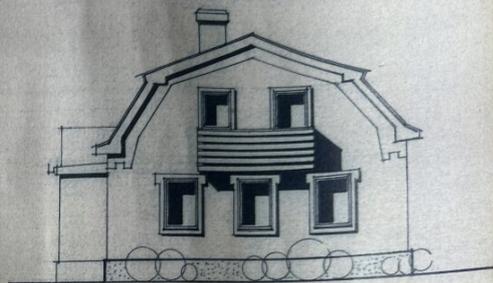
PLANVERFASSER: **KALTENEGER**

SCHNITT A - A M 1:100



HEIZUNG: ÖLÖFEN MIT ÖLTANK MIT PUMPE IM BEST. KELLER

STRASSENANSICHT M 1:100



GARTENANSICHT M 1:100



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Dieses ca. 500 m² große Grundstück befindet sich in sonniger und ruhiger Siedlungslage im beliebten Ort **Zeiselmayer**, nahe Tulln und am Rande des Wienerwalds. Die Ausrichtung des Grundstücks bietet ideale Bedingungen für Neubau oder umfassende Sanierung – mit viel Licht, Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das bestehende Haus ist in die Jahre gekommen und stark renovierungsbedürftig, dennoch birgt es **Potenzial zur kreativen Neugestaltung**. Der wahre Wert liegt jedoch eindeutig im Grundstück selbst – eine **Investition mit Zukunftsperspektive**.

Highlights des Grundstücks

- ca. 500 m² ebener, sonniger Baugrund
- ruhige, familienfreundliche Siedlungslage
- gute Bebaubarkeit (je nach Widmung, Bebauungsplan)
- Altbestand mit Möglichkeit zur Sanierung oder Abriss
- Infrastruktur, Nahversorgung und Freizeitangebote in direkter Umgebung

Infrastruktur in Zeiselmayer

Zeiselmayer ist eine charmante Gemeinde mit hoher Lebensqualität. Sie bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- **Kindergarten & Volksschule** direkt im Ort
- **Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger** in unmittelbarer Nähe
- Gute ärztliche Versorgung, Apotheken und Bankfilialen vorhanden
- **Bahnhof Zeiselmayer** mit direkter Anbindung an Wien (Schnellbahn S40, ca. 35 Min. nach Wien Heiligenstadt)
- Freizeitmöglichkeiten: Radwege, Donauufer, Wanderungen im Wienerwald
- Nahegelegene Städte wie **Tulln, Klosterneuburg** oder **Wien** sind schnell erreichbar

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.