

**Sanierer und Bauherren aufgepasst: Zwei Häuser mit
Donaublick und viel Potential!**



Objektnummer: 3663

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3652 Lehen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	1.145,00 m²
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

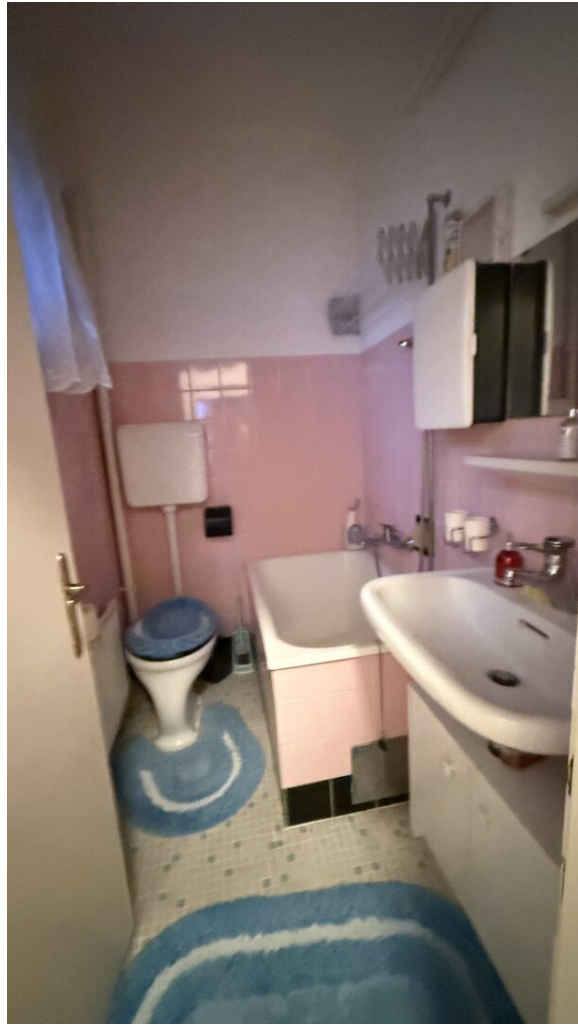
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 0664-404-15-47

























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein Grundstück mit unverbaubarem Donaublick mit zwei sanierungsbedürftigen Häusern mit viel Potential!

Das Grundstück ist in der Bauklasse II aufgeschlossen, somit ist die Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m möglich.

Es gilt die NÖ Bauordnung.

Einen vorordneten Baubauungsplan der Gemeinde gibt es in diesem Bereich nicht.

Das Haus hat eine gute Substanz und die Möglichkeit separat zu vermieten.

Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten.

drei Garagenstellplätze.

Grundstück in Hanglage auf drei Trassenebenen

Es handelt sich um zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1290 m², davon 1.145 m² Garten und 145 m² Baufläche.

Es eignet sich hervorragend für touristische Zimmervermietung / Ferienhausvermietung oder auch für Bauträger oder Eigenheimbauer, da Sie hier gleich zwei Häuser haben oder neu errichten können.

Das Haus ist voll erschlossen inklusive der Einfriedung, öffentliche Anbindung an das Wassernetz und an den Kanal, Strom, Telefon, etc.

Am Besten wäre es das Haus zu sanieren, da die Substanz noch sehr gut ist (Ziegelbauweise).

Im Keller gibt es wenig Feuchtigkeit.

Der Garten ist sehr schön angelegt.

Die Liegenschaft (Haus + Terrasse und Garten) sind westlich orientiert.

Geheizt wird mittels einer Ölzentralheizung.

Lage und Infrastruktur:

Rundherum genießen Sie viel grün mit Blick auf die Donau.

Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe; Bahnhof; Bundesstraße.

Konditionen:

Kaufpreis: € 268.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechteintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m

Post <2.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap