

NEUER PREIS! Liegenschaft mit großem Potential in Matzen



Drohne von oben

Objektnummer: 6547/3929

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2243 Matzen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,54
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

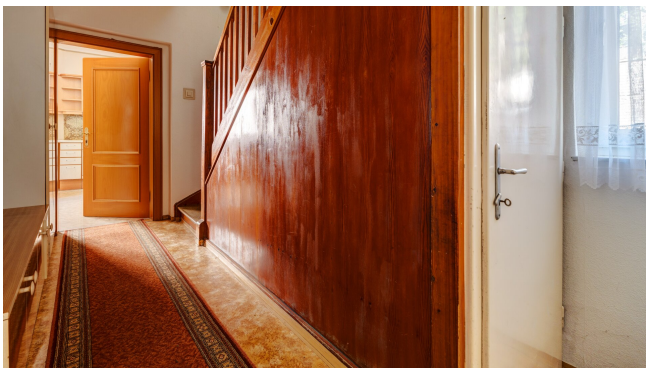


Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72





































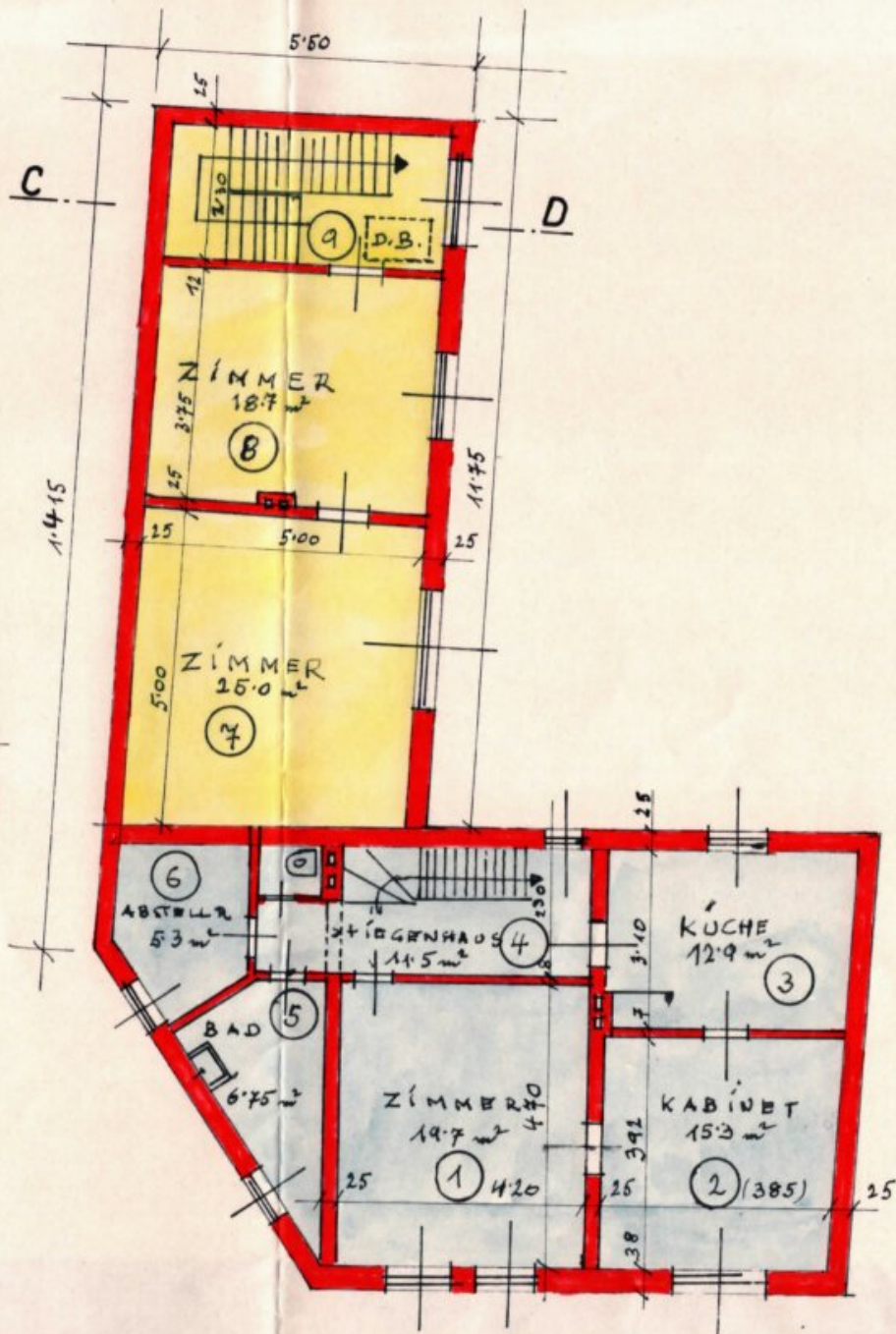




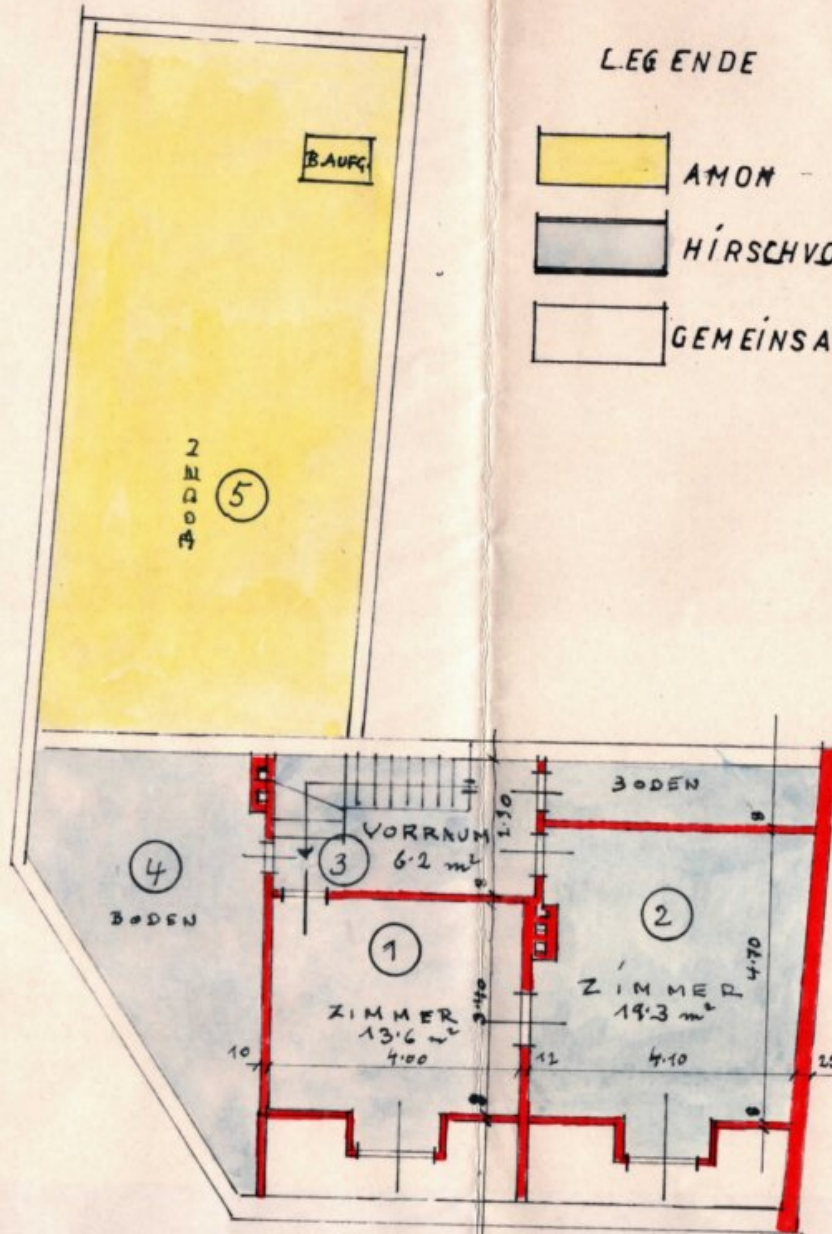


[illegible][illegible]

1. STOCK



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Grundstück mit 358m² (lt. Grundbuch)
- Großes Potential - Grundsätzlich können 3 Wohneinheiten aus dem Gebäude gemacht werden!
- perfekt für Anleger aber auch Eigennutzer
- rund 220m² Wohnnutzfläche
- gut erhaltene, Bausubstanz
- Besichtigung nach Vereinbarung möglich!
- Bezug sofort
- Massivbauweise
- Sanierungsbedürftig
- 9 Zimmer
- uneinsichtiger Innenhof!

In idyllischer Lage gelangt im Ortskern von Matzen dieses wunderbare Ein oder Mehrfamilienhaus zur Vermarktung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

Die detaillierte Beschreibung:

Wenn Sie das Haus betreten, kommen Sie in einen **uneinsichtigen Innenhof**, der zu den Eingängen des Hauses führt. Ebenso ist ein **Carport mit Platz für 2 PKW's** vorhanden und eine **kleine Abstellnische**.

"Wohnung 1 & 2" haben einen **gemeinsamen Vorraum**, von dem auch der **Keller** betreten werden kann. Der Keller hat **knappe 42 m²** (lt. Plan). Im Keller befinden sich sowohl die **Gasanlage** als auch die **Ölheizung**.

Wohnung 1: durch den gemeinsamen Vorraum mit **"Wohnung 2"** tritt man in die **Küche** der Einheit ein, durch die ein **Wohnzimmer**, ein **Bad** und **2 weitere Zimmer** zugänglich sind. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt **76,3 m²** (lt. Plan).

Wohnung 2: durch den gemeinsamen Vorraum geht es **Stiegen nach oben**, die dann zur **"Einheit 2"** führen. Diese ist durch ein **Stiegenhaus zentral begehbar** und stellt sich aus folgenden Räumlichkeiten zusammen: **Küche, Kabinett, Zimmer, Bad, Abstellraum** und im **Dachgeschoss** befinden sich ebenso noch **2 Schlafzimmer**, die durch einen **Vorraum** begehbar sind. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt **111,55 m²** (lt. Plan).

Wohnung 3: Diese Wohneinheit hat einen **eigenen Eingang**, der mit einem **WC** und einer **kleinen Abstellnische** ausgestattet ist. Über die **Stiegen nach oben** befinden sich **2 Zimmer**. Ein Ausgang auf eine **Terrasse** mit einem Zugang auf einen weiteren **kleinen Grünstreifen**. **"Wohnung 3"** hat eine Wohnfläche von **ca. 53 m²** (die Größe der Vorräume geht aus den Plänen nicht exakt hervor).

Gesamteindruck: Die Wohneinheiten können nach Belieben natürlich anders gestaltet werden, als sie nun sind. Sie können Ihrer Fantasie hier freien Lauf lassen. Grundsätzlich würde nach **Nutzwertgutachten** die **"Wohnung 3"** zur **"Wohnung 1"** gehören. Die Wohneinheiten sind aktuell lt. **Nutzwertgutachten** parifiziert – für unseren Vorschlag müsste ein neues **Nutzwertgutachten** erstellt und eingereicht werden. (Auch die **Gemeinde** muss natürlich mit der Gestaltung über **3 Wohneinheiten** einverstanden sein.)

Somit sind hier **viele Möglichkeiten** gegeben, die natürlich mit **Investitionen** verbunden wären. Sie können jedoch das Haus auch für Ihre **Familie perfekt nutzen**.

Kosten:

Die Gemeinde schreibt pro Quartal aktuell für Wasser, Kanal und Grundsteuer 314,32€ BRUTTO vor.

Kosten für Müllabfuhr belaufen sich in der Regel bei ca. 100€ / Quartal

Infrastruktur:**Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergarten:** In Matzen gibt es einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung.
- **Weiterführende Schulen:** In den nahegelegenen Städten Gänserndorf und Mistelbach befinden sich Mittelschulen und Gymnasien, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner sind direkt in Matzen ansässig und sorgen für die medizinische Grundversorgung.
- **Apotheken:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Prottes (etwa 3 km entfernt).
- **Krankenhäuser:** Das Landesklinikum Gänserndorf und das Landesklinikum Mistelbach bieten umfassende medizinische Versorgung und sind innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In Matzen gibt es einen **Billa** sowie einen **Spar**, die eine gute Nahversorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs sicherstellen.
- **Lokale Geschäfte:** Bäckereien, Fleischereien und kleinere Fachgeschäfte sorgen für ein breites Angebot an regionalen Produkten.
- **Shopping:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis bietet das **G3 Shopping Resort Gerasdorf** zahlreiche Geschäfte und Gastronomieangebote und ist in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien:

530 Gänserndorf - Matzen - Wolkersdorf

532 Matzen - Schönkirchen - Strasshof Baustellenfahrplan

534 Gänserndorf - Zistersdorf

536 Gänserndorf - Spannberg - Dürnkrut

537 Gänserndorf - Ebenthal - Dürnkrut

Auto:

- **Straßenanbindung:**
 - Matzen ist über die **B220** gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.
 - Die Auffahrt zur **Nordautobahn (A5)** ist in etwa 15 Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Wien und in Richtung Brunn.
- **Fahrzeit nach Wien:**
 - Die Fahrzeit nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa **30 bis 40**

Minuten mit dem Auto.

Besonderheiten:

- **Weinkultur:** Matzen ist für seinen traditionellen Weinbau bekannt. Die Kellergassen und die umliegenden Wein Hügel laden zu Spaziergängen und Weinverkostungen ein.
- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, darunter der **Marchfeldkanal-Radweg**. Die sanften Hügel und Felder der Region sind ideal für sportliche Aktivitäten und Naturerlebnisse.
- **Kulturelle Angebote:** Regelmäßige Veranstaltungen wie das **Weinfest** und die **Matzener Kellergassenfeste** bieten Einblicke in die regionale Kultur und das Gemeindeleben.

Diese Liegenschaft bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an Wien – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

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 <1.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m

Post <4.000m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap