

**Einfamilienhaus mit 1.480m<sup>2</sup> großem Garten am  
Tirolerbach mit ausbaufähigem Dachgeschoss &  
Anlagepotential, Grundstücksteilung auch möglich**



Hausansicht, Zufahrt

**Objektnummer: 6451/147**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.480,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 333,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



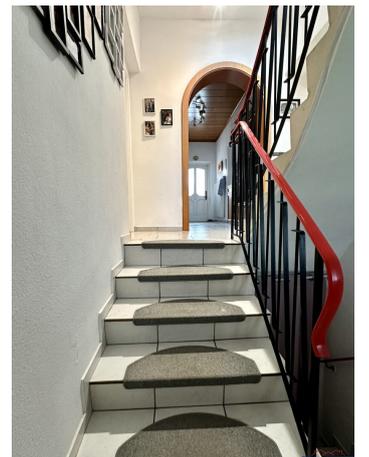
**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH



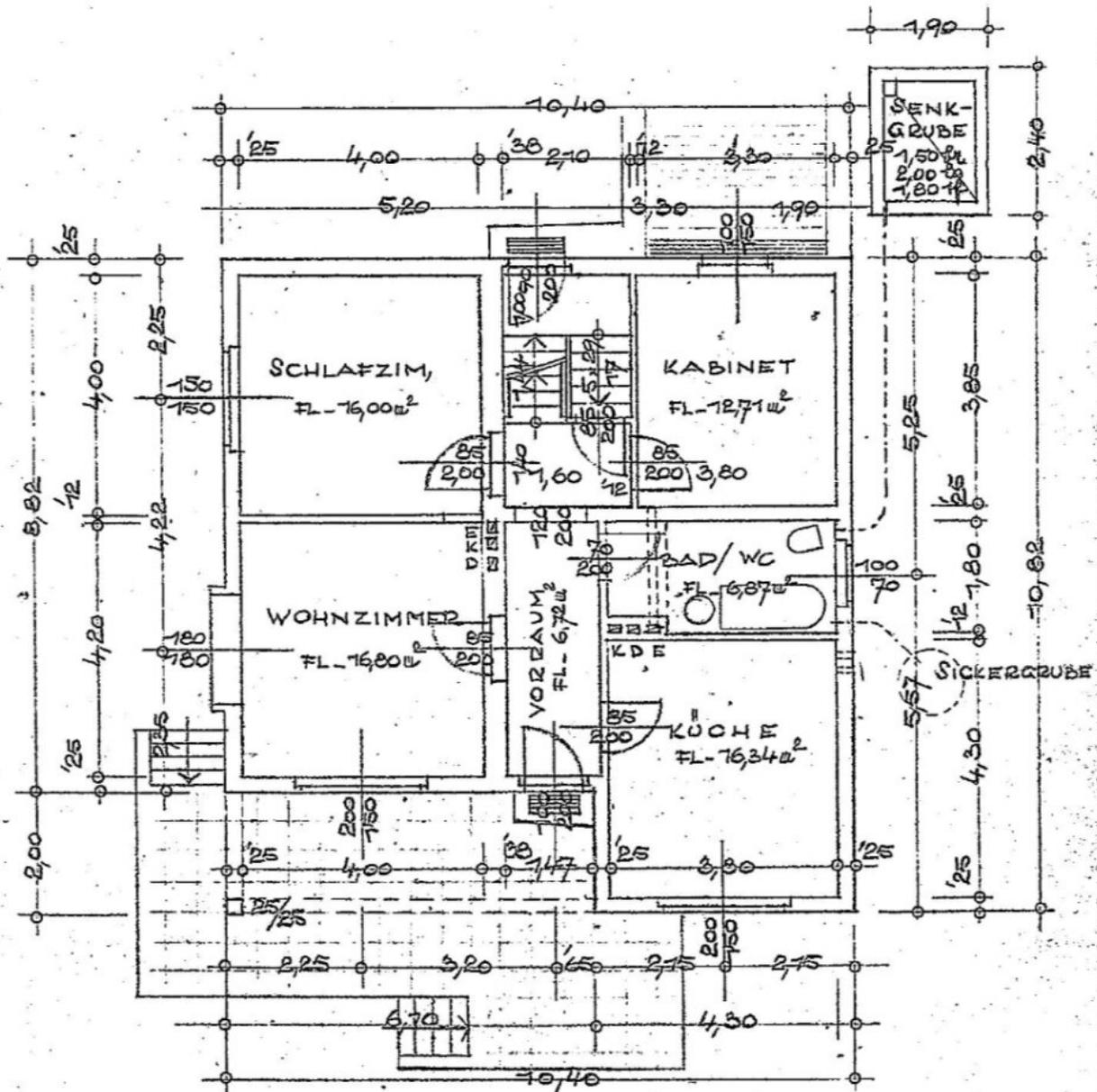






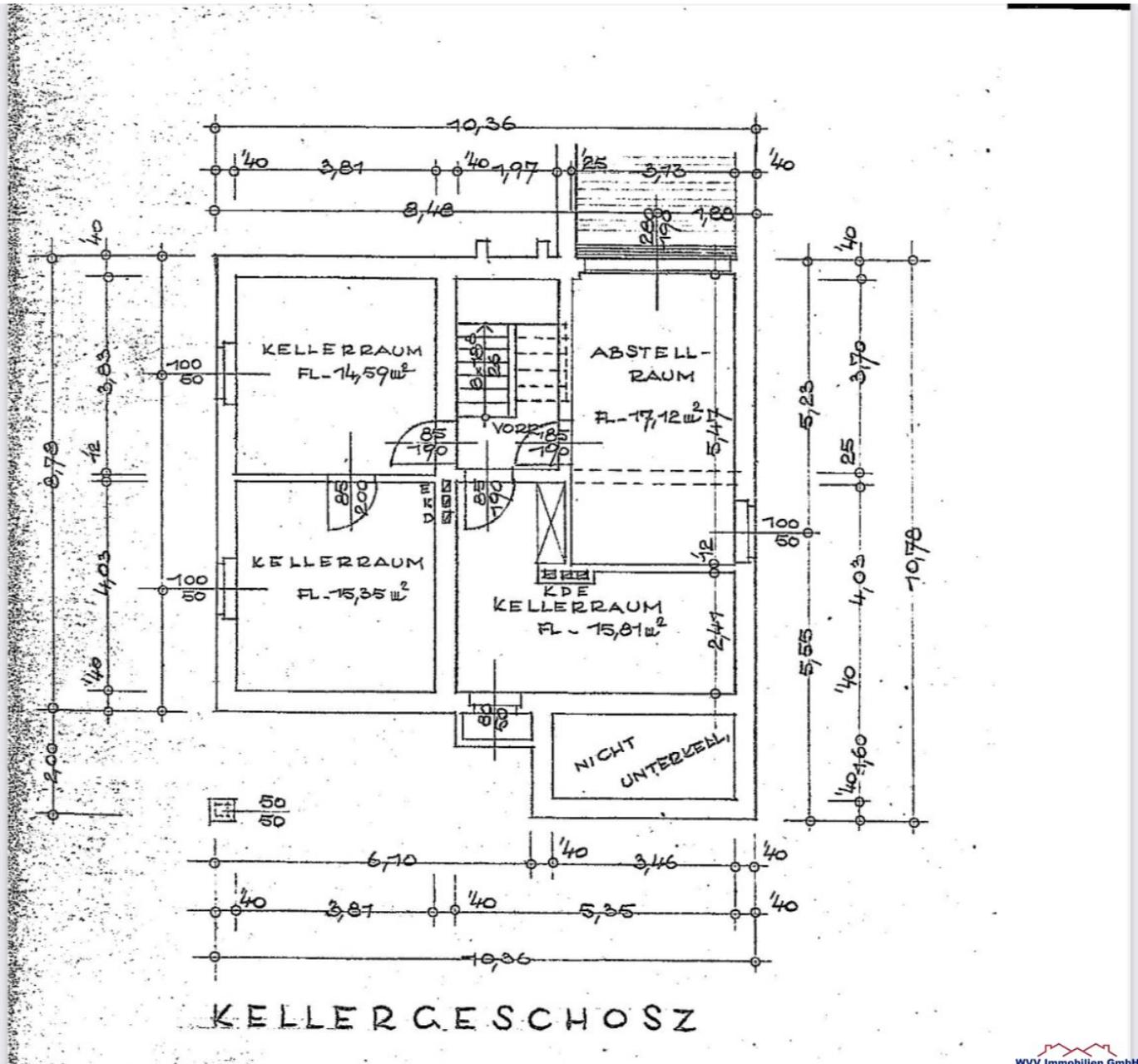


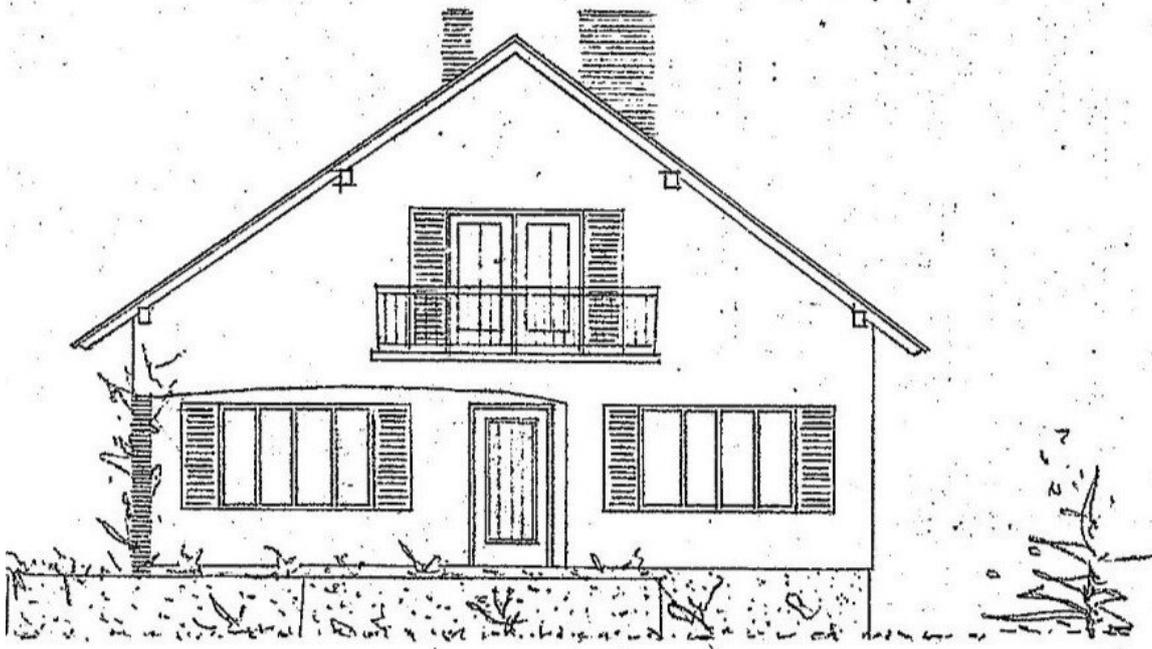




ERDGESCHOSZ

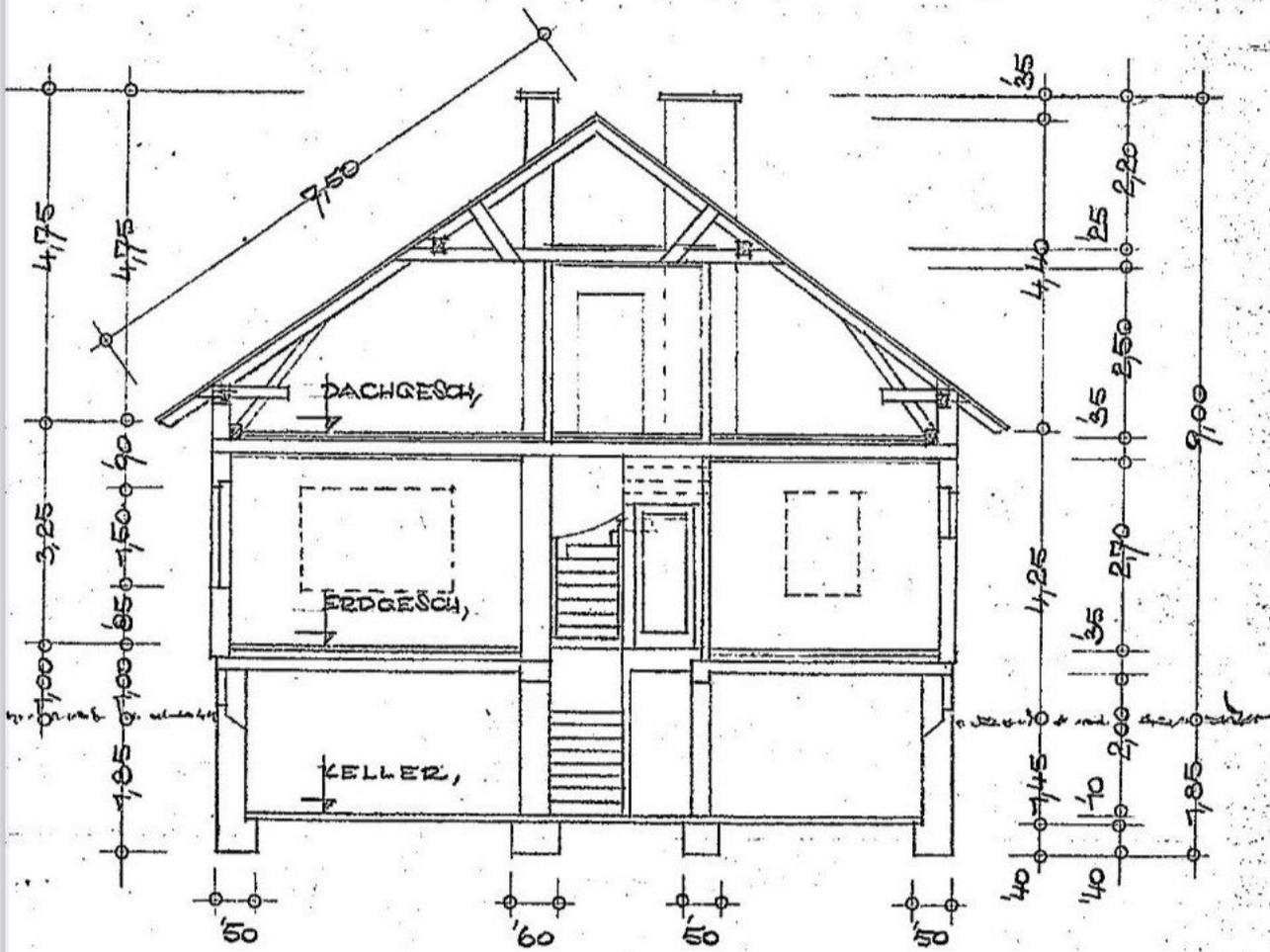






9.00

STRASSENANSICHT



QUERSCHNITT

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Theresienfeld, direkt am idyllischen Tirolerbach, befindet sich dieses im Jahr 1964 errichtete Einfamilienhaus. Die Wohnfläche auf einer Ebene beträgt rund 77,04 m<sup>2</sup>.

Eine großzügige, rund 30 m<sup>2</sup> große Terrasse vor dem Eingangsbereich führt in den Vorraum. Von hier aus erreichen Sie zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essplatz sowie ein Badezimmer mit Wanne, Toilette und Fenster. Zur zweiten rund 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Blick in den etwa **1.480 m<sup>2</sup> großen Garten** gelangen Sie vom Vorraum über die Zwischenebene.

Im Obergeschoss bietet der **derzeit unausgebaute Dachboden ausreichend Platz für zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Bad mit Toilette**. Der bereits fertiggestellte Balkon mit rund 30 m<sup>2</sup> Fläche bietet einen herrlichen Fernblick.

Der rund 45,75 m<sup>2</sup> große Keller bietet zusätzliche Nutzfläche. Hier befinden sich der Waschmaschinenanschluss sowie die Möglichkeit, einen Wäschetrockner zu installieren. Im Keller befindet sich der Öltankraum samt Warmwasseraufbereitung mit WOLF-Technik und ist in zwei weitere große Lagerräume unterteilt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über den Garten – aktuell wird dieser Raum als zusätzliches Lager genutzt.

Mit einer **Grundstücksfläche von rund 1.621 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und Haustierfreunde**. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum – ideal für Fahrräder und Gartengeräte.

Das Stiegenhaus verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachboden und dem Keller. Das stets gepflegte Haus ist bezugsfertig und bietet viel Potenzial: Ob für wachsende Familien oder zur Realisierung individueller Wohnräume durch den Ausbau des Dachgeschosses.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung mit einem 4.000-Liter-Tank. Eine Umrüstung auf ein alternatives Heizsystem ist möglich.

Im großen, gepflegten Garten gibt es ausreichend Platz für einen Swimmingpool.

**Ein besonderes Highlight: Am Ende des Grundstücks fließt der geschichtsträchtige „Tirolerbach“ – ein Bewässerungskanal aus der Zeit Maria Theresias. Die Gartenfläche darf einmal wöchentlich mit diesem Wasser bewässert werden.**

## Flächen:

- **Wohnfläche Haus:** rund 77,04 m<sup>2</sup> (Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad und Toilette), **Keller:** rund 45,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche, **Garage:** rund 17,12 m<sup>2</sup>, Gartenhaus
- **Gartenfläche:** rund 1.480 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** rund 1.621 m<sup>2</sup>

## Hardfacts

- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, separate Küche
- Dachgeschoss ausbaufähig (Wohnraumerweiterung möglich)
- Keller mit Lagerräumen
- großzügiger Garten mit viel Grünfläche
- zahlreiche Parkmöglichkeiten am Grundstück
- Garage mit Zufahrt über den Garten
- Ölzentralheizung mit 4.000-Liter-Tank (WOLF-Technik)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollläden

- Böden: Parkett, Fliesen und Steinplatten
- Gartenhaus mit Stauraum
- sehr gepflegter Zustand von Haus und Grundstück
- direkter Zugang zum Tirolerbach zur Gartenbewässerung

## **Widmung & Bebauung**

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bebauungsdichte:** 30 %, offene Bauweise
- **Bauhöhe:** max. 7 m
- **Baulandbeschränkung:** 1 Wohneinheit, Teilung in zwei Baugrundstücke möglich (Mindestgröße 650 m<sup>2</sup> lt. Verordnung „A“ der Marktgemeinde Theresienfeld vom 22.10.2024)
- **Bodenbeschaffenheit:** kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas

Profitieren Sie von der derzeitigen Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der

Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap