Historische Villa - sanierungsbedürftig

Außenansicht

Objektnummer: 4782

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	8
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 163,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,79
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	79,00 €

Provisionsangabe:

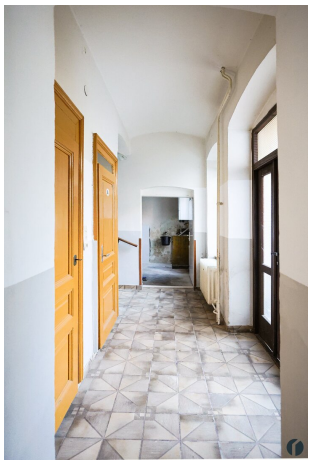
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

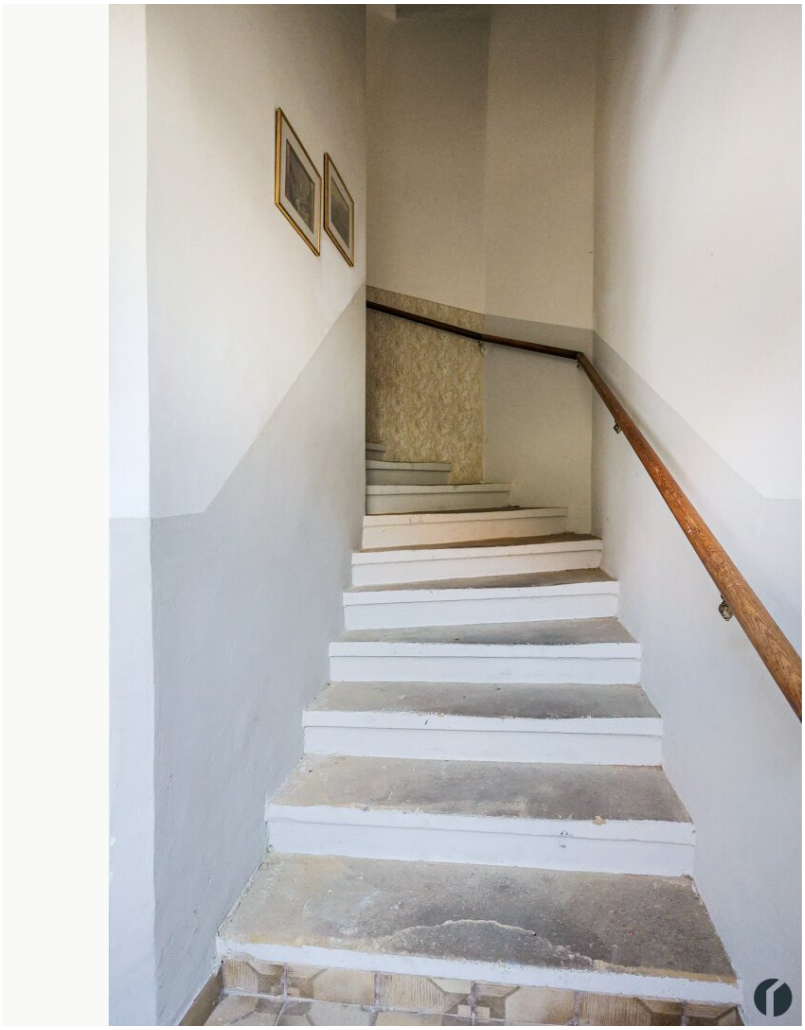
Claudia Friesinger

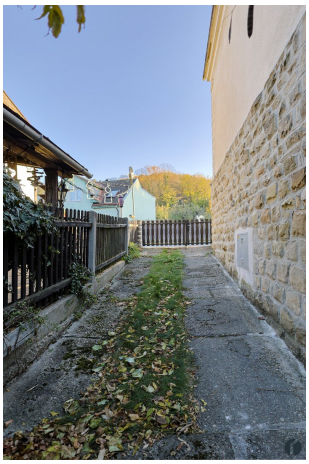
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

H +436641435340



Hoval





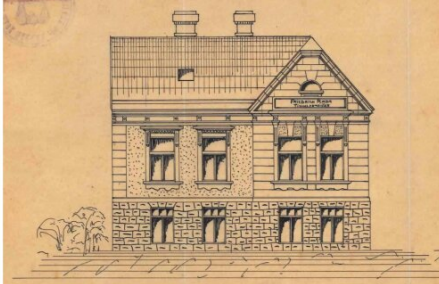
PLAN

ZUR ERBAUUNG EINES NEUEN WOHNHAUSES

AUF KAT. PARZ N80 175/6 IN ST. ANDRÄ

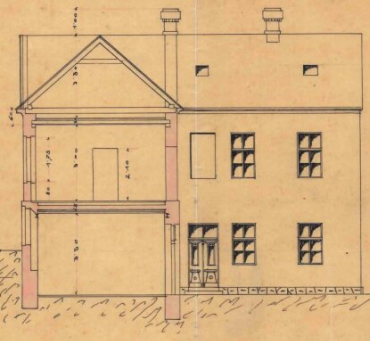
WOLG. HERRN FRIEDR. U FRAU N. KADA GEHÖRIG.

ANSICHT



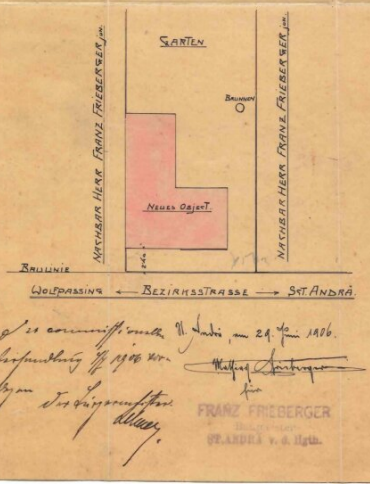
MASSTAB 1:100

SCHNITT AB

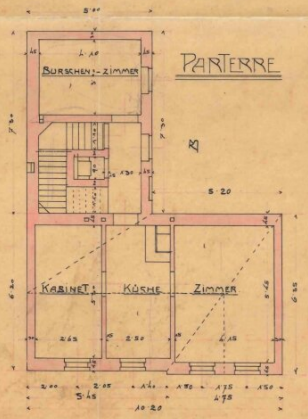


SITUATION

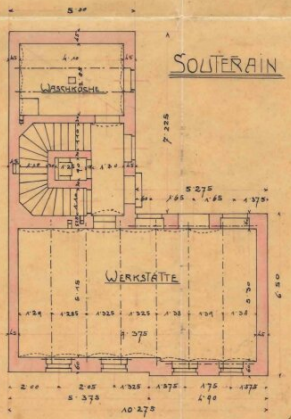
MASSTAB 1:250



PARTERRE



SOUTERRAIN



Wolfpassing am 29. Juni 1906.

Baubewilligung Zl. 3906 ex.

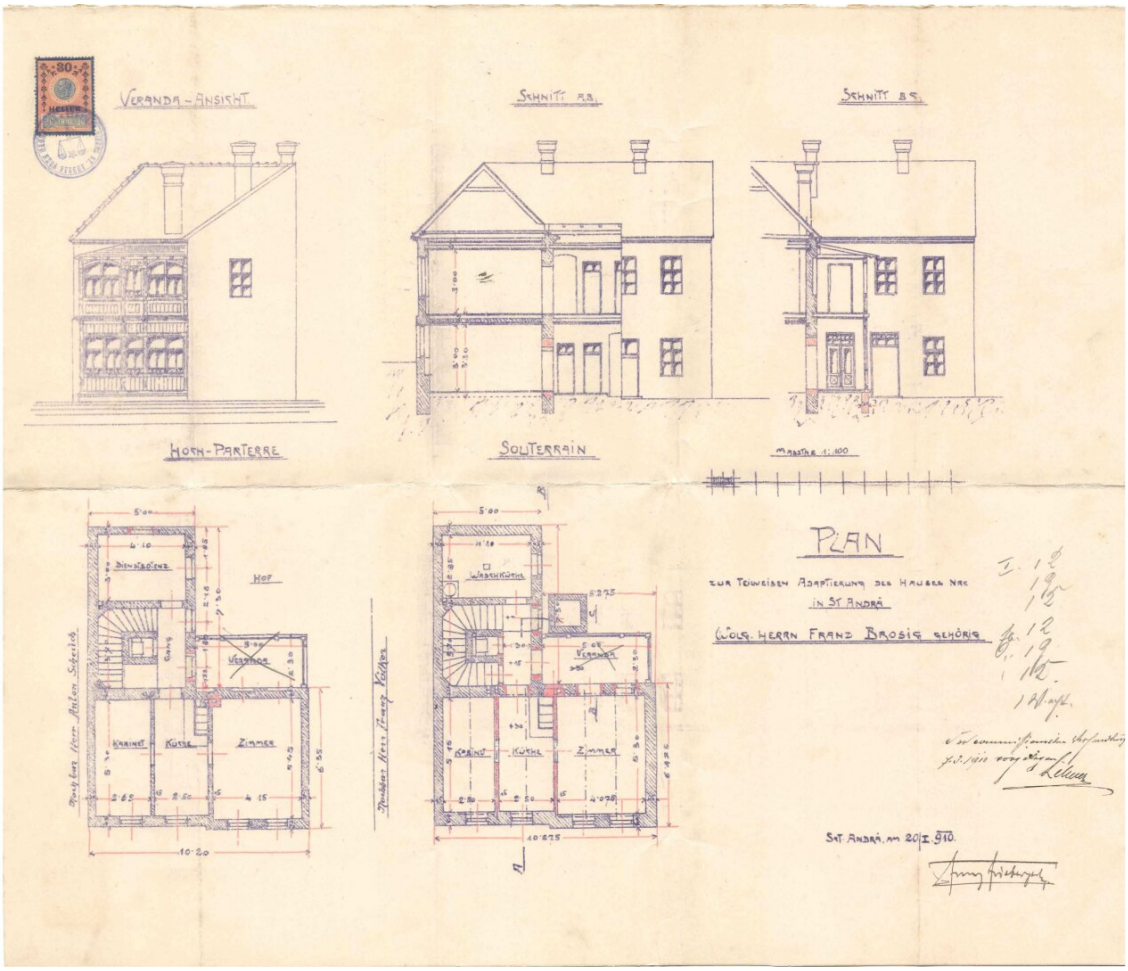
gez. Der Bürgermeister:

Mathias Hartinger

FRANZ FRIEBERGER

Baumeister

ST. ANDRÄ v. d. Hgth.

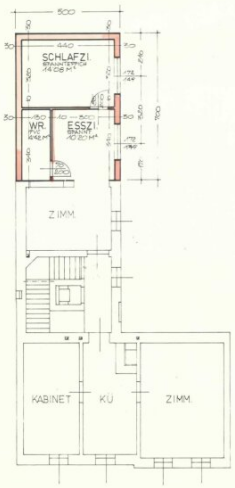

VERANDA-ANSICHT
SCHNITT A-B
SCHNITT C-D
HOCH-PARTERRE
SOLTERRAIN
MASSTAB 1:100
PLAN
ZUR TEILWEISEN ADAPTIERUNG DES HAUSES NR.
IN ST. ANDRÄ
WOHL. HERRN FRANZ BROSIG GEHÖRIG
HOF
VERANDA
KAMMER
KÜCHE
ZIMMER
WASCHKÜCHE
ST. ANDRÄ, AM 20/I 910

ansicht

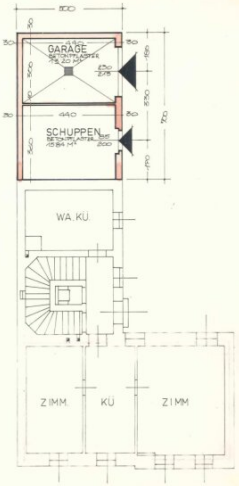
schnitt

lageplan 1:250

obergeschoss



untergeschoss



EINREICHPLAN 1:100

ZUBAU

BEIM HAUSE KÖNIGSTETTERSTRASSE 24

KG. ST. ANDRÄ , GEM. ST. ANDRÄ - WÖRDERN.

GRUNDEIGENTÜMER:

BERTA FRIEBERGER
KÖNIGSTETTERSTR. 24
3423 ST. ANDRÄ

Hofrichter
Fin. Rat Julia
22.11.78
(rechtskräftig z. Niederschr.)

Berta Frieberger

BAUWERBER:

HERBERT U. BRIGITTE FRIEBERGER
KÖNIGSTETTERSTR. 24
3423 ST. ANDRÄ

Brigitte Frieberger

PLANVERFASSER U. BAULEITER:

BAUMEISTER
ING. KARL FRIEBERGER
TULLNER STRASSE 13
3423 ST. ANDRÄ v. d. HGT.
TEL. 02243 / 222

MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDE
Zl. 150-1284-77
Dieplan bei der am 6.9.1977
stattgefundenen Bauverhandlu
zu Recht gelegen und baubehö
lich genehmigt.
Der Bürgermeis

ST. ANDRÄ v. d. HGT. 1977-08-02

Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine historische Villa aus 1906 in der Gemeinde St. Andrä-Wördern am Fuße des Wienerwaldes. Die Liegenschaft besticht durch ihren historischen Charme und bietet Ihnen die Möglichkeit, ein wahres Schmuckstück zu erschaffen. Zwar ist das 1906 errichtete Haus sanierungsbedürftig, doch genau das macht den Reiz dieser Immobilie aus. Sie können Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche einbringen und das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Mit etwas Kreativität und Geschick können Sie hier Ihr Traumhaus mit Altbaucharme entstehen lassen. Zuletzt war das Haus in 2 Wohneinheiten eingeteilt, was weiteres Potential bietet. So könnten man im Erdgeschoss zB eine Praxis oder ein Büro einrichten und oben wohnen.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Räume auf 2 Ebenen, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Zimmer für die Kinder - auf ca. 127m² ist hier für jeden Bedarf ausreichend Raum vorhanden. Jede Etage verfügt über ein eigenes WC und einen Gangbereich. Am Dachboden wurde ein Lagerraum ausgebaut, so dass hier eine saubere und trockene Lagerung möglich ist. Keller gibt es keinen. Die Liegenschaft wird geräumt übergeben.

Die Liegenschaft wurde 1977 um eine Garage (als Lagerraum in Verwendung) und einen weiteren Lagerraum erweitert. Hier wurde auch eine Aufstockung eingereicht, aber noch nicht durchgeführt. Sie könnten daher nach Genehmigung der Gemeinde noch zwei weitere Räume mit ca. 28,7m2 errichten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der geschützte Garten mit Baumbestand, der so wie das Haus noch Potential zur persönlichen Gestaltung bietet. Für Familien mit Kindern ist dieses Haus ein wahres Paradies. Es gibt einen Kindergarten, der Ihren Kleinen eine optimale Betreuung bietet. Auch für die älteren Kinder ist gesorgt, denn eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es ihnen, schnell und sicher zur Schule oder zum Studium zu gelangen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünschen kann. Sie vereint die Vorteile einer Lage auf dem Land mit einer guten Anbindung an die Stadt und einer optimalen Infrastruktur. Zudem bietet sie genügend Platz für die ganze Familie und die Möglichkeit, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Auch für die Nahversorgung ist hier bestens gesorgt, der Billa Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Technische Details:

- Grundstück Widmung Bauland Wohnen, Bauklasse I,II o,k, 30% bebaubar

- Gaszentralheizung mit Radiatoren
- 1977 Zubau Lagerrum, Garage
- Einbau neuer Fenster ca. vor 20 Jahren
- 2003 Dach neu gedeckt

Infrastruktur:

Schulen:

- St. Andrä Wördern: Landeskindergarten, Waldkindergarten, Volksschule, private Montessori VS Kreamont, Musikschule, Informatik Mittelschule
- Klosterneuburg: BG/BRG Klosterneuburg
- Tulln 17: BG/BRG Tulln, HLW, HAK, HASCH, Polytechnische Schule, 3 Musikmittelschulen (Sport, Musik und IT-Schwerpunkte)

Universitäten in der Nähe:

- Maria Gugging: Institute of Science and Technology Austria
- Campus Tulln: Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

Ärzte und Krankenhäuser:

- praktische Ärzte, Kinderarzt, Fachärzte, Tierarzt und Apotheke in St. Andrä Wördern

- Universitätsklinikum Tulln ca.15 Autominuten entfernt

- Landesklinikum Klosterneuburg mit der Baby Villa ca. 15 Autominuten entfernt

Öffentlicher Verkehr:

Vom Bahnhof St. Andrä Wördern aus erreichen Sie mit dem Zug im Halbstundentakt in ca. 27 min Wien.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap