

Charmantes Haus mit Entwicklungspotenzial – in zentraler Lage von Hausleiten



Objektnummer: 5396

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Hausleiten
Baujahr:	1929
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 457,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

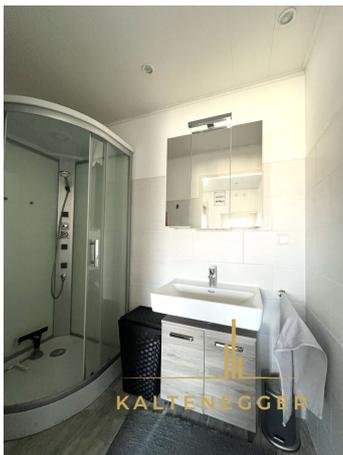
H +43 664 5442624

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







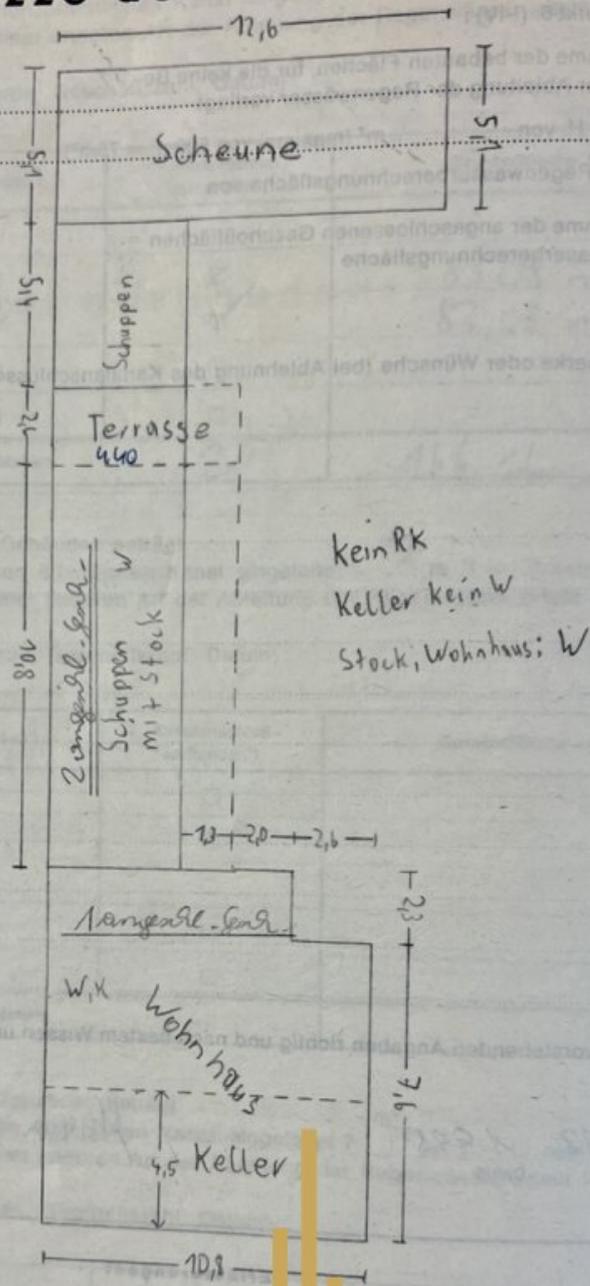




Lageskizze der Liegenschaft*)

Liegenschaft:

Eigentümer:



19.12.

Datum

19 75

Alona Tischmann
Unterschrift

KALTENEGER

*) Die Zweckbestimmung, das Ausmaß der Objekte und das Ausmaß der unbebauten Fläche sind anzuführen. Anzuschließende Objekte sind in der Skizze mit einem deutlichen (+) zu bezeichnen, bei Anschluß mehrerer Geschosse ist deren Zahl beizusetzen (z. B. +2). Nicht anzuschließende Objekte sind mit dem Zeichen Null (0) zu bezeichnen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Haus aus den 1920er Jahren auf einem rund 831 m² großen Grundstück in attraktiver Lage in der Bahnhofstraße 35 in Hausleiten. Das Grundstück ist zum Teil als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und bietet die Möglichkeit, den Altbestand zu erhalten oder durch einen Neubau zu ersetzen – im Rahmen der gültigen Bebauungsbestimmungen. Ideal für alle, die ländliches Wohnen mit Anbindung an Wien, Tulln und Stockerau suchen. Hausleiten verbindet die Ruhe des Weinviertels mit der Nähe zu Wien, Tulln und Stockerau – in Geknähe zum Bahnhof wohnen Sie hier ländlich, grün und dennoch bestens angebunden.

Widmung & Bebaubarkeit

Der vordere Bereich des Grundstücks ist als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und darf laut Bebauungsbestimmungen mit bis zu 30 % Bebauungsdichte, in geschlossener Bauweise und Bauklasse I (Traufenhöhe max. 5 m) bebaut werden. Alternativ darf der vorhandene Altbestand in seiner aktuellen Form bestehen bleiben. Der hintere Teil des Grundstücks liegt in einer sogenannten Aufschließungszone (BK-A1). Eine Neubebauung ist dort aktuell noch nicht möglich, jedoch besteht Potenzial für eine spätere Freigabe durch die Gemeinde oder das Land NÖ. Bis dahin kann dieser Teil weiterhin als Garten genutzt werden.

Das Bestandshaus

Das Haus wurde ca. 1929 errichtet und ist sanierungsbedürftig, verfügt jedoch über eine bewohnbare Wohneinheit im Obergeschoss des Seitentrakts (bewilligt und fertiggestellt 1956) mit zwei Zimmern, Küche, Kabinett und Vorraum – ideal z. B. als Übergangslösung, Homeoffice oder Gästebereich.

Technische Ausstattung

Das Haus verfügt über eine funktionstüchtige Gas-Zentralheizung (Buderus, ca. 1993, geprüft 2022). Zusätzlich vorhanden: SAT-Anlage, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sowie eine Servitutzufahrt über das Nachbargrundstück. Das Haus ist teilweise unterkellert – mit einem Beton- und einem Erdkellerbereich.

Besondere Merkmale

831 m² Eigengrund | Möglichkeit zur Sanierung oder Neubau innerhalb der Bebauungsgrenzen | keine unmittelbare Bebauungsverpflichtung | gute Erreichbarkeit von Wien, Tulln und Stockerau

Neugierig geworden?

Kontaktieren Sie mich gerne für nähere Informationen oder einen persönlichen
Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.