

**Renovierungsbedürftiges Haus mit Grünblick in  
Trautmannsdorf/Leitha zu verkaufen!**



**Objektnummer: 7939/2300161987**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2454 Trautmannsdorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,82 m²
<b>Lagerfläche:</b>	16,82 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	831,00 m²
<b>Keller:</b>	54,02 m²
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

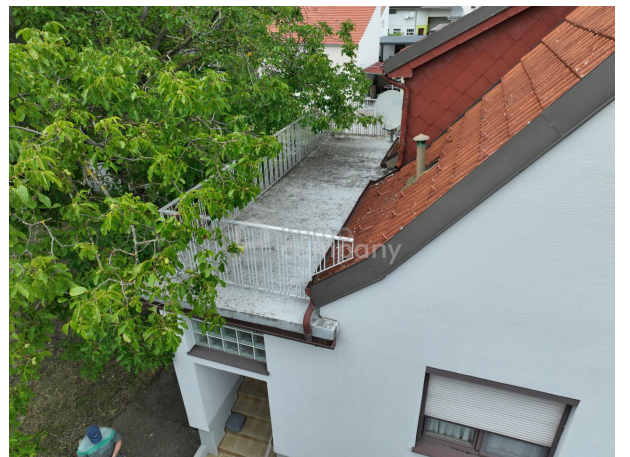
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

























Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@immo-company.at

Top  
Makler  
2023

Top  
Makler  
2024

Immo-Company Immo-Company





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website

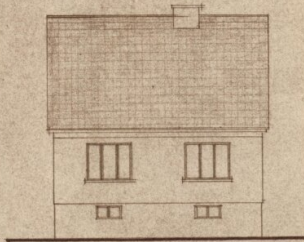


Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

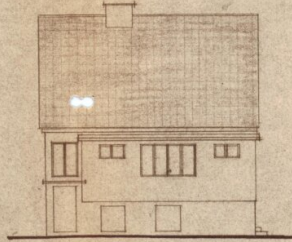


PLAN, FÜR FRÄULEIN BRUNHILDE STOLZ, WOHNHAF IN TRAUTMANNSDORF A.D.L.  
 BETR: BAU EINES EINFAMILIENHAUSES AUF SIEDLUNGSPARZ. NR. 1028/29

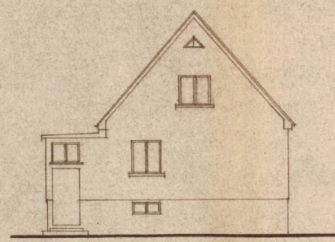
OST-ANSICHT



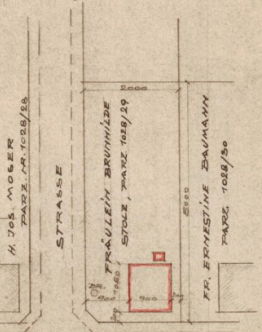
WEST-ANSICHT



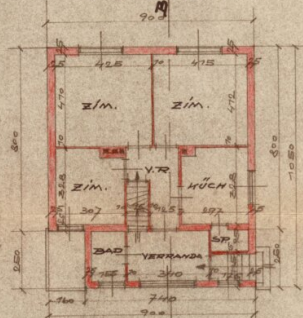
SÜD-ANSICHT



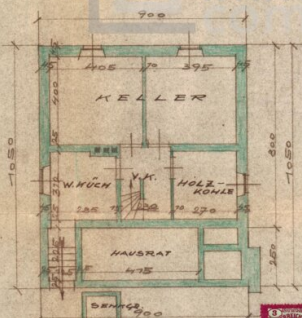
LAGEPLAN 1:360



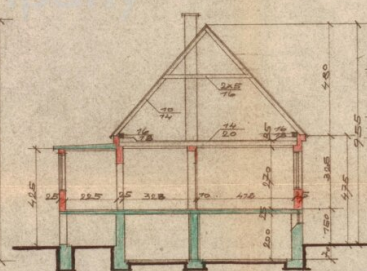
PARTERRE



KELLER



SCHNITT A:B



BAUWERBER:

*Brunhilde Stolz*

BAUFÜHRER:

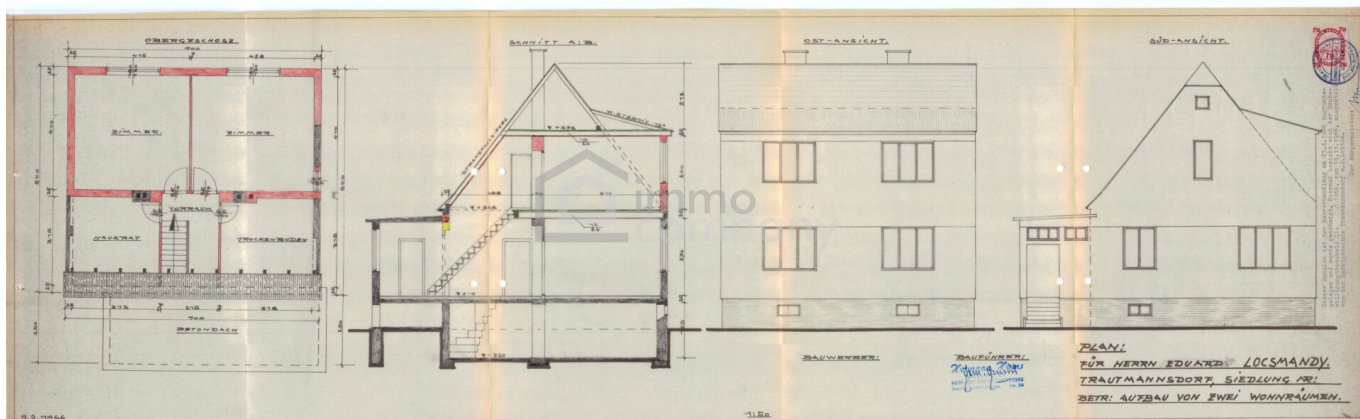
W. SCH. U. H. SEVSCIK  
 HERMANN HUMS  
 BAUMEISTER  
 TRAUTMANNSDORF A.D.L.

TRAUTMANNSDORF, 20.3.1955

*Immo Company*  
 für Baubewilligung des 30.11.1955 schick.  
 Baubewilligung:  
 1:100.









# Objektbeschreibung

**Du suchst ein Renovierungsprojekt oder dein neues Zuhause?**

**Du hast das Potenzial erkannt und verkaufst einen Teil des Grundstücks  
und verwendest den Erlös für Renovierungsarbeiten?**

**Was haltet dich auf?**

**Highlights:**

- 4 Zimmer
- Nebengebäude mit ca. 10m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ölheizung
- Wärmeschutzfassade
- Großer Garten
- Genug Abstellplätze für dein KFZ
- Garage
- Balkon
- Grünblick

Aufteilung der Räume bzw. Flächen:

--> Grundrisspläne werden nachgereicht und sind in Erstellung.

--> Betriebskosten werden gerade erhoben

Detaillfotos im Expose ersichtlich.

Lage:

Trautmannsdorf befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha zwischen Neusiedler See und



Wien. Einkaufsmöglichkeiten in der Nebenortschaft.

Kindergarten und Volksschule ist ca. 5min zu Fuß entfernt, Bahnhof (Ostbahn) befindet sich direkt ein paar Meter entfernt.

Nächste Mittelschule bzw. Gymnasium in Bruck/Leitha. Arzt ist direkt in der Gemeinde vorhanden.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 10 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Wien in 20min, den Flughafen in 15min.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

[benjamin.heidegger@immo.company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo.company.at)

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap