

## CHARMANTES WOHNHAUS



**Objektnummer: 7076**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Sitzenberg-Reidling
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	221,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



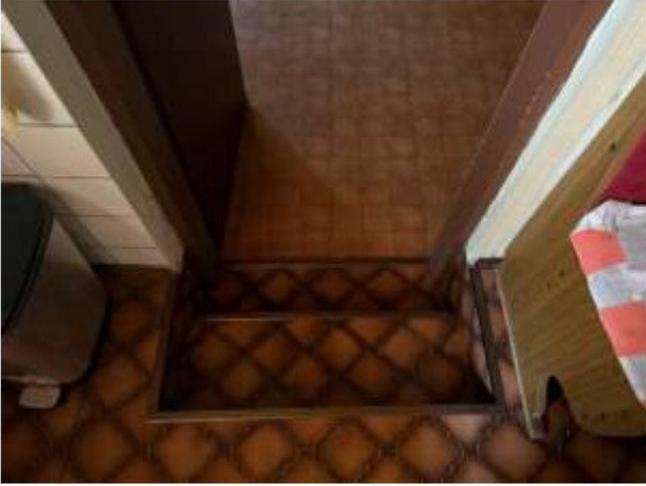
### Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Wohnhaus

EG lt. Einreichplan 71,1 m<sup>2</sup>

Kellergewölbe

EG lt. Schätzung 150,0 m<sup>2</sup>

Energieausweis: wurde kein Energieausweis vorgelegt

### 2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind folgende Anschlussmöglichkeiten gegeben:

- Strom
- Gas
- Kanal
- Ortswasserleitung

Die Liegenschaft befindet sich in einer alten Siedlung in Sitzenberg-Reidling.

Die Liegenschaft ist sehr schmal und verfügt nur über eine geringe Grundstücksfläche. Im Wesentlichen bleibt der Zugang zum Haus und dem dahinterliegenden Erdkeller als Verkehrsfläche übrig. Die Liegenschaft ist mit einem Wohngebäude und einem Erdkeller bebaut.

Das Wohngebäude verfügt über die Wohnräumlichkeiten und Sanitäreinrichtungen. Die

Fassade wurde augenscheinlich erst vor Kurzem saniert. Im Vorraum hebt sich der Fliesenboden und muss saniert werden.

Festgehalten muss werden, dass ein Fenster in der Küche direkt ohne Abstand zum Nachbarn geöffnet wird.

Ansonsten sind keine augenscheinlichen Mängel zu erkennen.

Bewilligungsstand und Baubeschreibung laut Bauakt

Baubeschreibung Zu- und Umbau 23.06.1986

Baubewilligung 11.07.1986 596/86

Baubeschreibung Änderung 09.09.1986

Benützungsbewilligung 08.09.1988 925/88

Bauanzeige SAT-Antenne 27.02.1995

Bauanzeige Pelletsheizung 10.09.2001

Baubeschreibung 10/2001

Kostennote Fertigstellungsanzeige 17.10.2001

Bauanzeige Gasbrennwertgerät 25.11.2005

Für das auf der Liegenschaft errichtete Nebengebäude bestehen lt. Auskunft der Gemeinde Sitzenberg-Reidling im Bauakt keine Unterlagen.

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich laut der „Hochwasserrisikozonierung Austria“ von HORA Austria außerhalb der Hochwasserrisikozone.

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM**

EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap