

## Gartenidylle & Platz für die ganze Familie



Gartenansicht vom Haus

**Objektnummer: 4871**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Riederberg
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	76,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



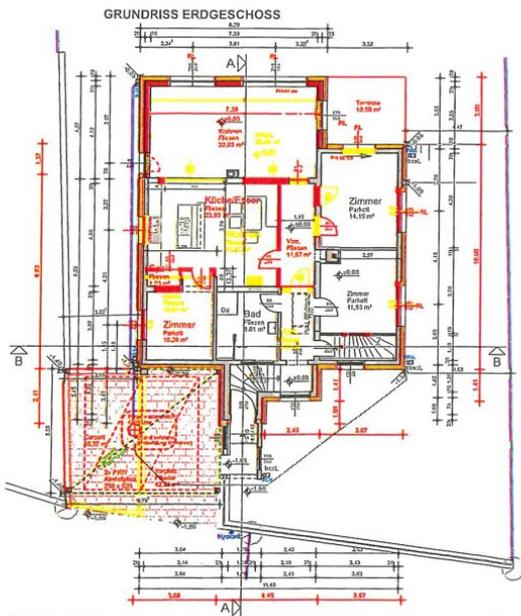
**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln



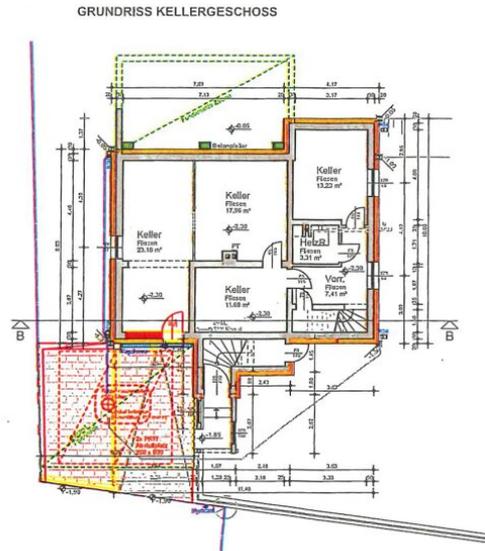






STOCKAUSSENMASSE  
INNENTÜREN - STOCKLICHTE  
KOTEN ÜBERPRÜFEN!  
NATURMASSE NEHMEN!

Verbaute Fläche Zubau : ..... 36,82 m<sup>2</sup>  
Verbaute Fläche Gesamt : ..... 192,70 m<sup>2</sup>



SÜDWEST ANSICHT



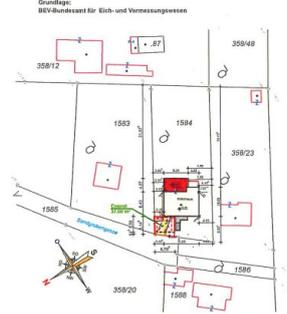
NORDWEST ANSICHT



SNITT A-A



LAGEPLAN M 1:500



SÜDÖST ANSICHT



NORDÖST ANSICHT



- BEWEHRTE EBENEN**
  - ① Erdgeschoss
  - ② Obergeschoss
  - ③ Keller
- ABBRUCH**
  - ① Erdgeschoss
  - ② Obergeschoss
  - ③ Keller
- ANBAU**
  - ① Erdgeschoss
  - ② Obergeschoss
  - ③ Keller

LEGENDE

- HOHLBLOCKZIEGEL**
- BRICK**
- STANGEBETON**
- HOLZ**
- STÄHL**
- ABBRUCH**
- BEIBL**
- ANBAU**
- FEUERSCHUTZPLATTEN**
- KLAR**

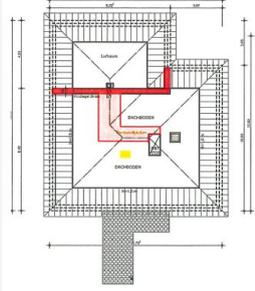
FLÄCHENABSTELLUNG

Wohnfläche EG-Zulassung	80,84 m²
Wohnfläche EG-Zulassung	30,03 m²
Wohnfläche Gesamt	110,87 m²
Nutzfläche KG	76,17 m²
Nutzfläche Carport	35,67 m²
Verbleib. Fläche Carport	37,80 m²
Verbleib. Fläche Wohnhaus Bestand	112,88 m²
Verbleib. Fläche Zulassung	36,82 m²
Verbleib. Fläche Gesamt	152,72 m²

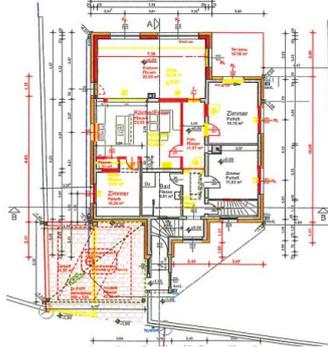
FENSTER UND AUSSEITEN  
STÜCKKASSEMAßE  
INNENTÜREN - STÜCKKASSEMAßE

ROTEN ÜBERPÜREN  
NATURMASSE NEHMEN

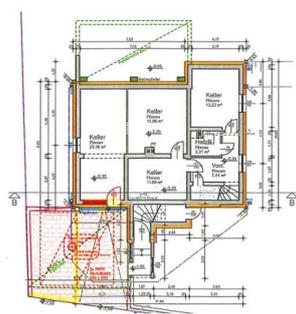
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



Achtung: Maßstab 1:500! Die Maße sind in der Zeichnung angegeben. Bei Änderungen der Zeichnung ist der Auftraggeber zu informieren. Bei Änderungen der Zeichnung ist der Auftraggeber zu informieren.

Parität A B C D E F

EINREICHPLAN

**BAUVORHABER**  
Ursula Müller, Hans-Joachim Müller, Carport  
Sandhofweg 7  
3004 Rockenberg

**GEMEINDE** Sandhofweg 7, 3004 Rockenberg  
**LAGERUNG** 44 100 1000 1000 1000 1000

**BAUWERBER** Christian und Barbara Lössler  
Sandhofweg 7  
3004 Rockenberg  
**GRUNDREISENÜBER:** Christian und Barbara Lössler  
Sandhofweg 7  
3004 Rockenberg

**BAUFÜHRER:** **BAUBEHÖRDE:**

**PLANNUMMER:** **FKZ FRANZ KICKINGER**  
0211 8000000, Sandhofweg 42  
50823 Köln, 0211 8000000  
www.fkz.de

VORABZUG

# Objektbeschreibung

## Wohnen, wo andere Urlaub machen – mitten im Wienerwald!

Dieses Einfamilienhaus in erhöhter Lage am Riederberg bietet Natur und ein großzügiges Grundstück von 1.032 m<sup>2</sup> (vollständig Bauland Wohnen gewidmet).

Das Haus verfügt über ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in **vier Zimmer**, eine **offene Wohnküche mit Kücheninsel im modernen Landhausstil** sowie ein **großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen**. Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Dusche, Fenster und WC** ausgestattet.

Im **Kellergeschoss** stehen zusätzliche Nutzflächen für Stauraum, Hobbys oder Fitness zur Verfügung.

Die südseitige Terrasse mit Blick in den Garten bietet Potenzial zur individuellen Fertigstellung. Der Außenbereich umfasst außerdem eine **Gartenhütte** und einen **Kinderspielplatz**.

## Ausstattung & Technik

- Gasheizung (Vaillant Therme)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (Internorm)
- Elektrische Jalousien (südseitig)
- Hausbrunnen

Im Zuge des Zubaus 2021/2022 wurden Dach, Heizung, Sanitär, Elektroinstallationen und Fenster erneuert. Das Haus wurde noch nicht fertiggestellt, der Umbau ist bei der Gemeinde eingereicht und bewilligt. Einer der Kellerräume war vom Starkregen im September 2024 betroffen und muss noch fertig saniert werden.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage eine vollständige Beschreibung sowie weitere Fotos zu.

**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 <5.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap