

**RESERVIERT ! Charmantes Zuhause in
Groß-Schweinbarth - viel Potential!**



Aussenansicht

Objektnummer: 6547/4093

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 416,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,41
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















Wohnnutzfläche Haus

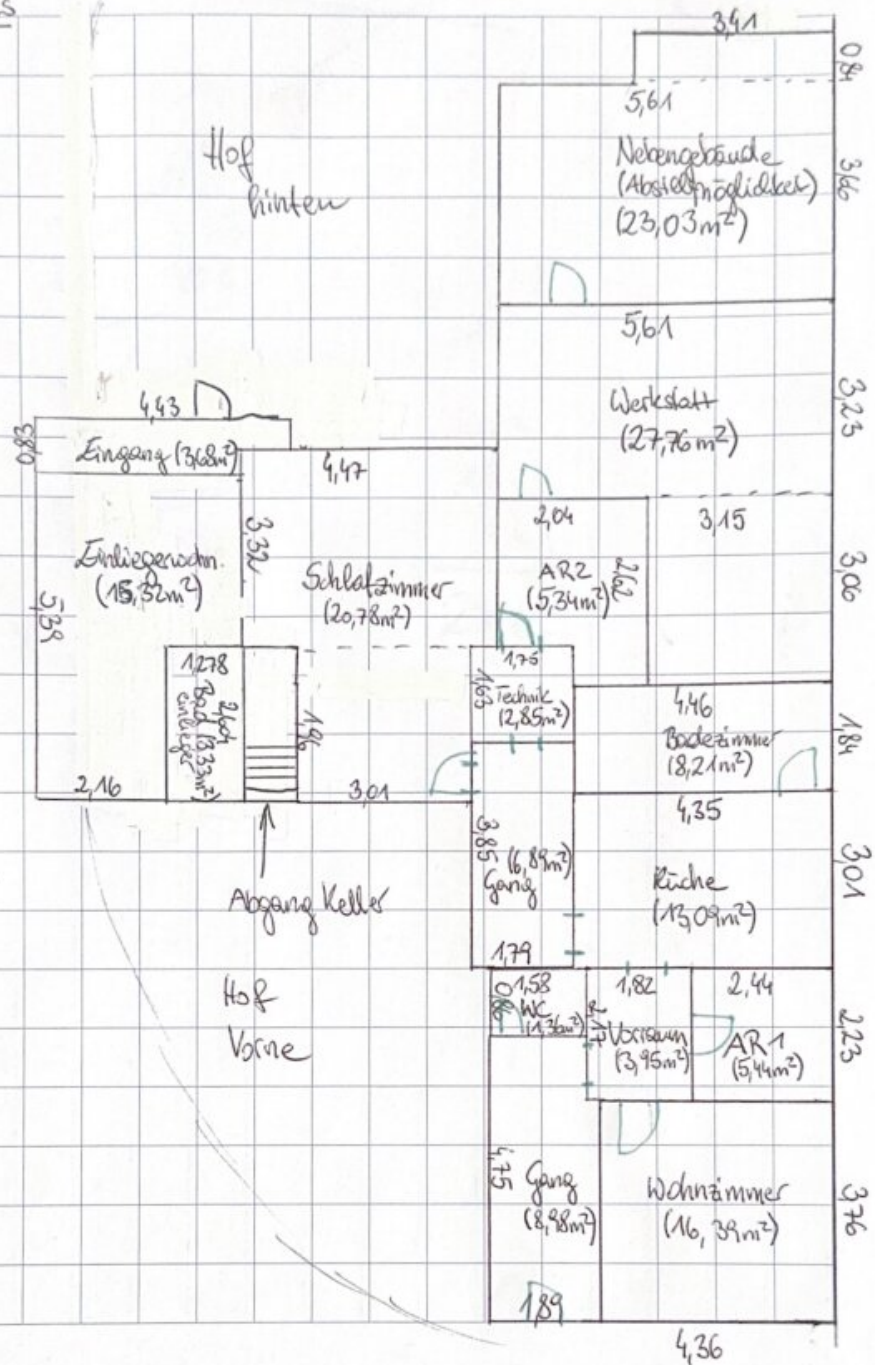
Gang	8,98 m ²
Wohnz	16,39 m ²
WC	1,36 m ²
VR	3,95 m ²
AR 1	5,44 m ²
Kü	13,09 m ²
Gang	6,89 m ²
Bad	8,21 m ²
Technik	2,85 m ²
Schlafz	20,78 m ²
	<u>87,94 m²</u>

Einliegerschwung

	15,32 m ²
Bad	3,83 m ²
Eingang	3,68 m ²
	<u>22,53 m²</u>

Nebengebäude

Werkstatt	27,76 m ²
AR 2	5,34 m ²
Abstell	23,03 m ²
	<u>56,13 m²</u>



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **110 m² Wohnnutzfläche**
- **Raumaufteilung Haus:** Eingangsbereich, Vorzimmer, WC, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, große Terrasse
- **Nebengebäude:** Abstellraum, große Werkstatt, „Garage“ & 2 Schuppen
- **Einliegerwohnung:** Schlafbereich mit Küche & Badezimmer, Zugang vom Hof
- **Grundstücksfläche:** ca. **775 m²** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Beheizung:** Gas & Festbrennstoffofen
- **Kellerfläche:** ca. 30 m² (inkl. Heizungsanlage)
- **Massivbauweise**
- **Flächenwidmung:** Bauland Agrar, keine Bebauungsvorschriften (gilt die NÖ Bauordnung)
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde vermutlich in den **1920er bis 1940er Jahren** errichtet, genaue Unterlagen zur Ersterrichtung liegen nicht vor.

Die Zufahrt erfolgt über eine schmale Straße. Linkerhand befindet sich ein **Schiebetor**, das in den **Innenhof** führt. Hier können bis zu zwei Fahrzeuge abgestellt werden. Eine frühere

Garage wurde in eine **Einliegerwohnung** umfunktioniert.

Das Haus ist sowohl vom vorderen Hof als auch von der Straßenseite aus begehbar. Ein **großzügiger Eingangsbereich** mit separatem **WC** führt in den zentralen Vorraum. Von hier gelangt man in einen **Abstellraum**, das **Wohnzimmer** sowie die **Küche**. Das Badezimmer ist direkt von der Küche aus erreichbar. Ein weiterer Gang führt in das **große Schlafzimmer**.

Vom Technikraum aus erreicht man die **Werkstatt** sowie die Garage. Letztere wurde in der Vergangenheit als Garage genutzt, der ursprüngliche Zufahrtsweg ist jedoch nicht mehr verfügbar, da er über ein Nachbargrundstück verlief.

Durch die Werkstatt oder Garage gelangt man in den **Innenhof**, der zusätzlich über einen kleinen und einen größeren Schuppen verfügt. Hier befindet sich auch der Zugang zur

Einliegerwohnung: ein kompakter Wohnbereich mit eigener Küche und Badezimmer, der über ein paar Treppen erreichbar ist – ideal für eine Person oder als Gästebereich.

Das Haus wird als sanierungsbedürftig verkauft.

Der Keller

Der **ca. 30 m² große Keller** ist vom vorderen Hof aus begehbar.

Er ist in zwei Bereiche aufgeteilt:

- rechts ein Lagerraum für **Brennholz**
- links der **Technikraum** mit Gasheizung und Holzofen

Garten & Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **großzügige Garten** mit herrlichem **Blick in die Weinreben und Felder** – ein Platz zum Entspannen und Genießen.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Heizung:** Gastherme & Holzofen (über Heizkörper)
- **Warmwasseraufbereitung:** Wärmepumpe (Speicher im Technikraum)

Betriebskosten (geschätzt):

- Gas: ca. **110 € / Monat**
- Strom: ca. **83 € / Monat**
- Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal): **100€ / Monat**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Groß-Schweinbarth gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist.
- **Volksschule:** Eine moderne Bildungseinrichtung befindet sich direkt im Ort.
- **Mittelschule:** Eine Mittelschule ist in Auersthal, eine in Matzen.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktischer Arzt:** Fußläufig in kurzer Distanz.
- **Fachärzte:** In den umliegenden Ortschaften und Gemeinden gut erreichbar.

- **Landeskrlinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende ärztliche Versorgung.

?? Nahversorgung

In Groß-Schweinbarth selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder HOFER. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **Lahofer SPAR:** Filiale in Untere Hauptstraße 1, Bad Pirawarth.
- **BILLA:** Filiale in der Reyersdorfer Straße 6, Matzen.
- **HOFER:** Filiale in der Bodenzeile 2, Gänserndorf.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 520:** Verbindet Groß-Schweinbarth mit Wien Aderklaaer Straße und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 534:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Groß-Schweinbarth.
- **Linie 535:** Verbindet Groß-Schweinbarth in die eine Richtung mit Gänserndorf und in der anderen Richtung mit Mistelbach.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 25 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B220** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Unzählige Freizeitmöglichkeiten machen das Weinviertel so richtig lebenswert. Von einer schnellen Radrunde als Workout nach der Arbeit bis zum netten Familienausflug gibt es nichts was man im Weinviertel nicht erleben kann.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <8.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap