

Charmantes Haus mit 2 Wohneinheiten mit Innenhof & Garage – Ruhelage nahe Rust und dem Neusiedler See



Objektnummer: 6136

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7064 Oslip
Baujahr:	1936
Wohnfläche:	165,19 m ²
Nutzfläche:	80,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 430,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,17
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

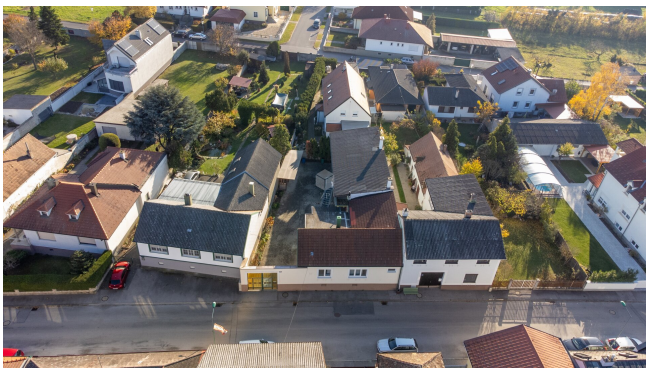
T +43 676 4963419
H +43 676 9191191







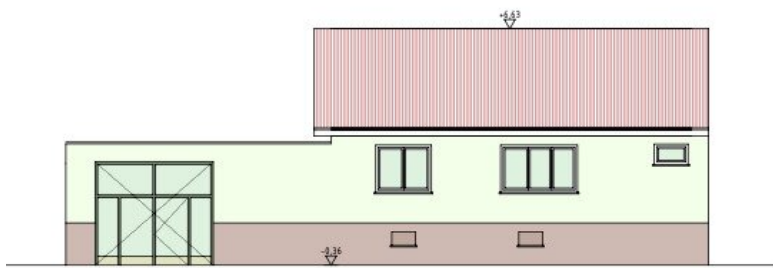




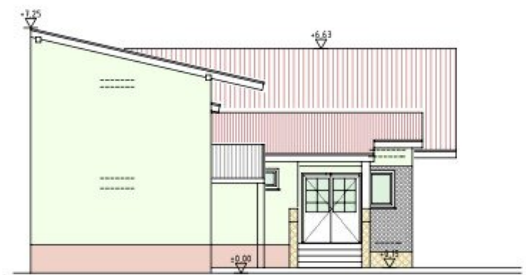




ERDGESCHOSS



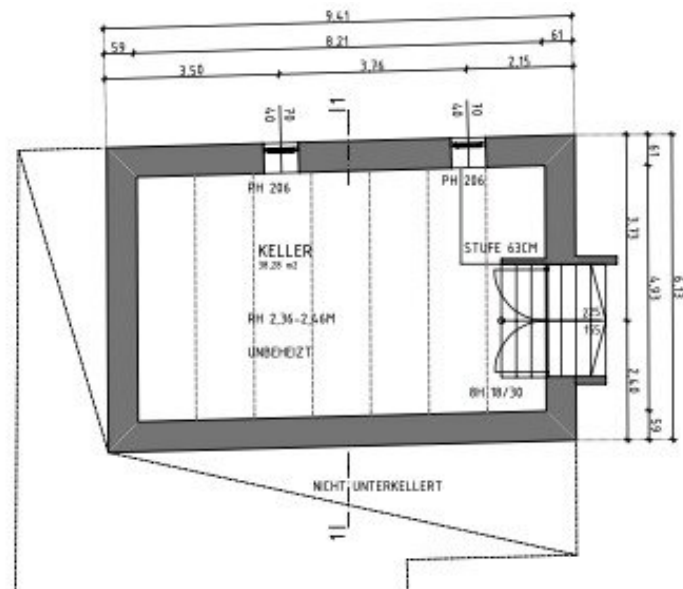
NORDANSICHT



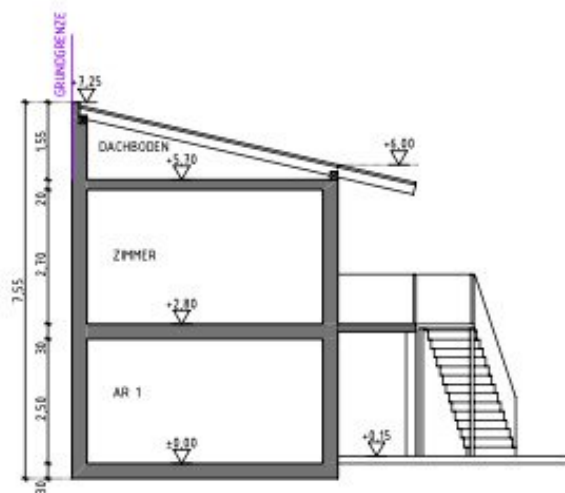
SÜDANSICHT



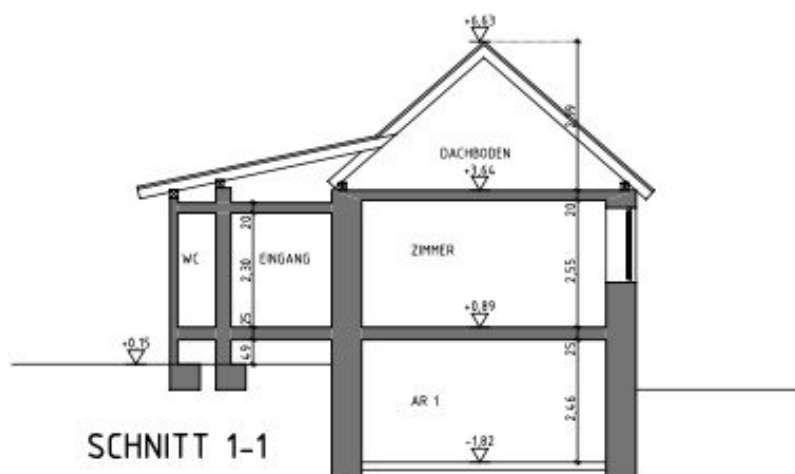
OSTANSICHT



KELLERGESCHOSS



SCHNITT A-A



SCHNITT 1-1



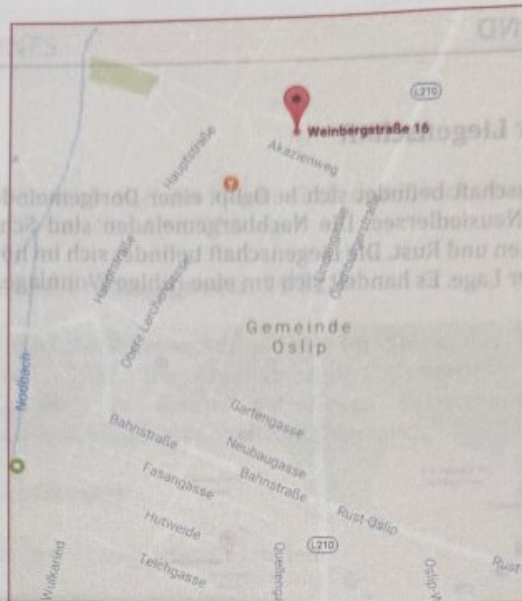
ANRAINERLISTE

ANRAINERLISTE

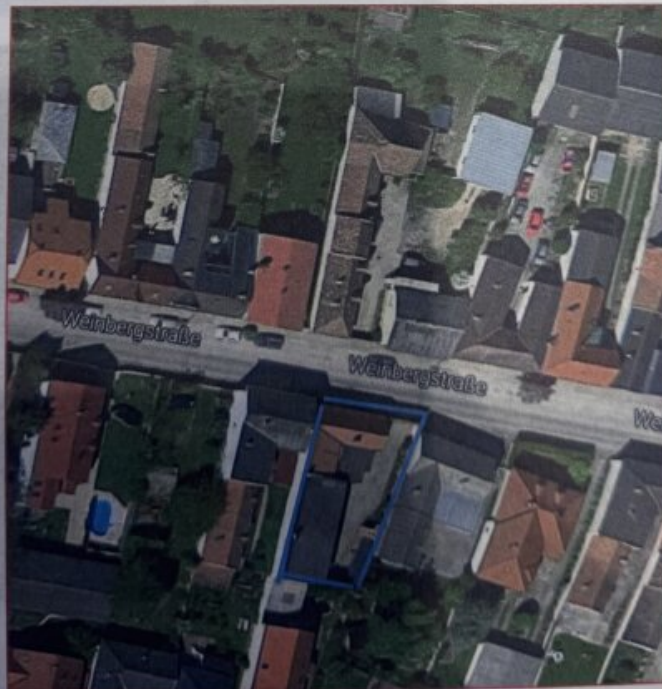


BESTANDSPLAN	
BAUPLATZ KIRCHENGASSE 9 70549 STUTTGART TEL. 07143 36242-2 098 M. GLEIFER	AUF DEN BESTANDSPLANEN BEZÜGT SIND 1. ANORDNUNGEN UND KREISLAUFPLÄNE
BAUHER HARTMANN ALBERT SCHNEIDERSTRASSE 4/102 72074 SCHWABMÜNCHEN	
GRUNDGESAMHEIT HARTMANN ALBERT SCHNEIDERSTRASSE 4/102 72074 SCHWABMÜNCHEN	
PLANVERFASSER DR. G. GLEIFER	Diese Pläne sind ausschließlich zu dem angegebenen Auftrag und zu dem angegebenen Grundstück zu verwenden. Die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Die Haftung für die Richtigkeit der Pläne ist auf den Auftraggeber beschränkt. Die Haftung für die Richtigkeit der Pläne ist auf den Auftraggeber beschränkt. Die Haftung für die Richtigkeit der Pläne ist auf den Auftraggeber beschränkt.
BAUFORM DER BAUFORMEN UND VERFAHREN MIT DEN VERBAUUNGSBEDINGUNGEN BEKANNT GEBEN	
BAUZEICHNE VORABZUG 8.7.2025	
PARCELLE 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 9	



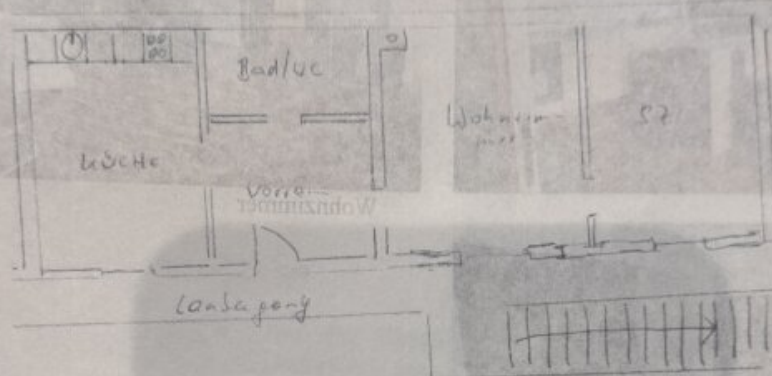


Einkaufsmöglichkeiten sind in Oslip kaum vorhanden. Eisenstadt ist 9 km entfernt, wo man eine gute Infrastruktur vorfindet. Rust und St. Margerethen sind jeweils rund 5 km entfernt und bieten Einkaufsmöglichkeiten für das tägliche Leben. Alle 60 Minuten fährt ein Bus zwischen Eisenstadt und Rust und macht Halt in Oslip. Ansonsten ist man auf ein Auto angewiesen.



7. Wohnungsbeschreibung Hofgebäude

Die Einliegerwohnung begeht man über eine Stahlstiege und Balkon/Laubengang ostseitig. Vom Vorraum kommt man links in die Wohnküche und rechts ins Wohnzimmer, das ein Durchgangszimmer zum Schlafzimmer ist. Die Nutzfläche wurde mit rund 83,65 m² berechnet. Ein Bestandsplan ist nicht vorhanden. Der Plan wurde vom Sachverständigen skizziert.



Die Einliegerwohnung entspricht einem Kategorie „A“ Zustand.

Böden: Laminatböden, Fliesenböden in den Sanitärbereichen,

Türen: einfache Holzinrentüren, einfache Wohnungseingangstüre

Fenster: zweifach verglaste Kunststoffklipfenster mit Außenjalousien

Dach: Eternit

Beheizt wird die Wohnung durch eine Holzheizung bzw. eines Gasetagenheizung. Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

Energieausweis ist keiner vorhanden.

4. Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind keine Rechte oder Belastungen eingetragen.

5. Widmung

Die Liegenschaft weist die Widmung Bauland Wohngebiet auf.



3. Außenanlage

Hauseinfahrt gepflastert + Einfriedung € 10.000,--

4. Sachwert der Liegenschaft

bestehend aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes und
Aussenanlage € 263.183,08

5. Anpassung an den Verkehrswert

Da das Althaus nicht mehr dem Bedürfnis des heutigen Marktes entspricht
und die Einliegerwohnung vom Althaus getrennt ist, muss der Verkehrswert
angepasst werden.

Sachwert	€	263.183,08
Abschlag 5 %	€	- 13.159,15
Verkehrswert	€	250.023,93

Rechtsmangelbehebung € 3.600,--

V. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 908 Grundbuch 30016 Osliip beträgt
unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum
heutigen Stichtag

gerundet € 246.400,00

(in Worten: Euro zweihundertsechszigtausendvierhundert)

Dieser von mir errechnete Verkehrswert versteht sich bei vollkommener
Geldlastenfreiheit sowie frei von Miet-, Wohn- und Pachtrechten Dritter.

Wien, am 12.06.2017



Althaus



Einfahrt



Küche



Vorraum



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Badezimmer

Mag. Andre FAUDON

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1090 Wien, Bleichergasse 7/14

Tel.: 01 319 22 68 | Mail: a.f@faudon.at | Fax: 01 319 23 68

1. Zweck

Formierung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zwecke der Besteuerung der Grundbesitzer zum heutigen Stichtag.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zwecke der Besteuerung der Grundbesitzer zum heutigen Stichtag erfolgt unter Berücksichtigung aller im Bestand vorhandenen Festsetzungen und unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992.

**PRIVATGUTACHTEN
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG**

3. Bewertungsverfahren

Befund und Gutachten

durchgeführt am 21.05.2017 hinsichtlich der Liegenschaft Weinbergstraße 16, 7064 Oslip im Auftrag der Eigentümer, Herrn Johann und Frau Rosa Machtinger.

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Grundbuch:

Bezirksgericht Eisenstadt

Katastralgemeinde:

30016 Oslip

Einlagezahl:

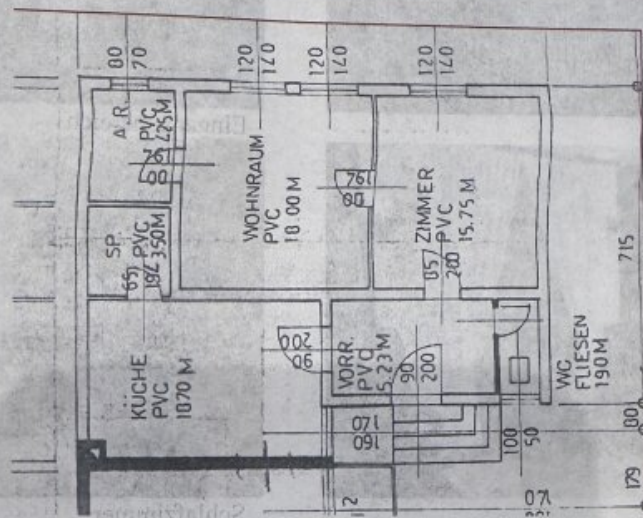
908

Eigentümer

je zur Hälfte
Johann Machtinger
Rosa Machtinger

6. Hausbeschreibung Althaus

Das Althaus an der Weinbergstraße begeht man von Süden über eine überdachte Treppe. Die 2 Wohnräume sind nach Norden ausgerichtet, die Küche hat eine Ostausrichtung. Die beiden Wohnräume sind unterkellert. Der Kellerraum ist von Aussen über eine Innere Kellerstiege neben der Hauseinfahrt zu begehen.



Das Haus entspricht einem Kategorie „A“ Zustand.

Böden: Laminatböden, Fliesenböden in den Sanitärbereichen,
Türen: einfache Holzinrentüren, einfache Wohnungseingangstüre
Fenster: zweifach verglaste Kunststoffklappfenster
Dach: Bramac

Beheizt wird das Haus durch eine Holzheizung bzw. eines Gasetagenheizung.
Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

Energieausweis ist keiner vorhanden.

Blumen- und Gemüsebeete gepflastert und mit Auto und Traktor befahrbar. Im Hofgebäude befinden sich zwei Garagen, Werkstatt, Heiz- und Haushaltsraum.



Hofgebäude



Der 2. Stock wurde 1983 in eine eigene Wohnung ausgebaut und besteht aus einer Wohnküche, Vorraum, Bad, WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer im Ausmaß von rund 83,65 m². Die Wohnräume sind gut belichtet und nach Osten ausgerichtet.

Festgehalten wird, dass das Hofgebäude baubewilligt wurde; der Einbau der obgenannten Einliegerwohnung jedoch baubehördlich nicht erfasst ist und ein Plan zu erstellen sein wird, um hier diesen Rechtsmangel zu beheben. Die Planerstellung und Einreichung wird mit € 3.600,- eingeschätzt

II. ALLGEMEINES

1. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zwecke der Bemessung der Grunderwerbsteuer zum heutigen Stichtag.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

3. Bewertungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem

Sachwertverfahren,

das für Liegenschaften wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 21.05.2017 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn Mag. Andre Faudon, 1090 Wien, Bleichergasse 7/14.

5. Bewertungsgrundlagen

Besichtigung der Liegenschaft am 21.05.2017
Anwesende Personen: Rosa und Johann Machtinger
Grundbuchsauszug vom 30.05.2017
Bestandsplan
Erhebungen im Bezirksgericht Eisenstadt
Auskünfte bei der Gemeinde (Herr Schindler)
Fotos

IV. GUTACHTEN

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird aufgrund der Recherche und den aktuellen Vergleichswerten zum heutigen Stichtag für Bauland mit € 50,-/m² bewertet.

Zur Tagebuchzahl 2455/2016 wurde ein Grundstück im Ausmaß von 998 m² von der Kirche an die Ehegatten Babonich um € 55,-/m² verkauft. Weitere Grundstücke wurde zwischen € 40,-/m² und 60,-/m² in ähnliche Lagen verkauft.

517 m ² a	€ 50,-/m ²	€	25.850,-
Bebauungsabschlag	10%	€	2.585,-
Bodenwert		€	23.265,-

2. Bauwert des Gebäudes

Die Ermittlung erfolgt über den Nutzflächenquadratmeteransatz. Im Preis sind Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten.

Herstellungskosten

65,43 m ² Wohnfläche Altgebäude	€	1.400,-	€	91.602,-
30 m ² Keller	€	500,-	€	15.000,-
83,65 m ² Wohnfläche Wohnung	€	1.400,-	€	117.110,-
100 m ² Nebenflächen	€	500,-	€	50.000,-
			€	273.712,-

Baujahr	1936
aufgrund der laufenden Investitionen	
wird das fiktive Alter	
festgelegt auf	1997
Alter des Objektes	20 Jahre
Technische Lebensdauer:	80 Jahre
Technische Restlebensdauer:	60 Jahre

Progressive Wertminderung nach Ross (üblicher Erhaltungszustand) Abschlag 16 %	€	- 43.793,92
---	---	-------------

Bauwert	€	229.918,08
----------------	---	-------------------

Hofwohnung



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Nebenräume und Garage



Garage im Hofgebäude

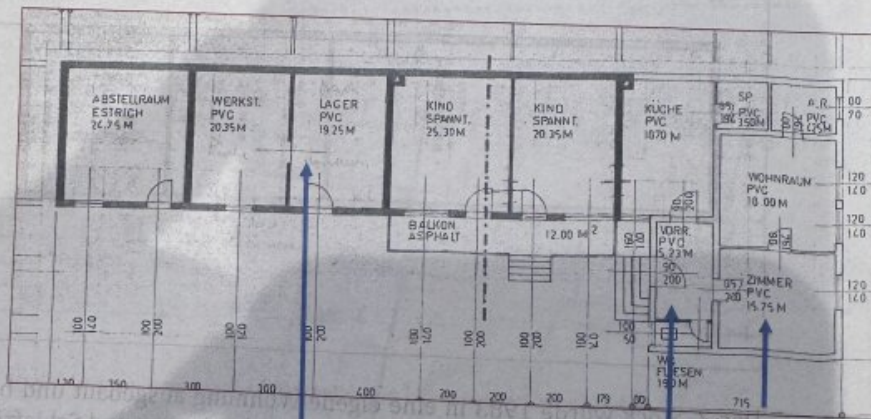


Garage

2. Hausbeschreibung



Althaus



Althaus

Zubau

Hofgebäude

Die Liegenschaft besteht aus einem Gebäude an der Weinbergstraße, das um 1936 errichtet wurde und nur aus 2 Zimmern bestand (im Plan Althaus bezeichnet). 1974 wurde um das Altgebäude ein Vorraum, ein WC, eine Küche, eine Speisekammer und ein Badezimmer errichtet (im Plan Zubau bezeichnet). 1974 wurde aber auch gleichzeitig ein zweistöckiges Hofgebäude entlang der westlichen Nachbargrenze angebaut. Die Liegenschaft ist mit Betonsteinen bis auf einige

3. Grundbuchstand und Kataster

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 30016 Oslip
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt
EINLAGEZAHL 908
Letzte TZ 7305/1995
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2662/2 GST-Fläche 517
Bauf.(10) 208
Bauf.(20) 309 Weinbergstraße 16

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/2
Johann Machtinger
GEB: 1936-04-02 ADR: Weinbergstr. 16, Oslip 7064
a 1205/1957 Urkunde 1956-08-06 Eigentumsrecht
b 7305/1995 Adressenberichtigung
3 ANTEIL: 1/2
Rosa Machtinger
GEB: 1940-06-26 ADR: Weinbergstr. 16, Oslip 7064
a 2745/1988 Schenkungsvertrag 1987-12-18 Eigentumsrecht
b 7305/1995 Adressenberichtigung
***** C *****
5 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Grundbuch 30.05.2017 15:17:25



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, zweigeschossige Haus, das durch seine ruhige Lage, seine klare Struktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Gebäude bietet **zwei vollständig getrennte Wohneinheiten**, wodurch Wohnen mit Familie, Vermietung oder Homeoffice perfekt kombinierbar ist.

Der **großzügige, gepflasterte Innenhof** bietet nicht nur Platz für mehrere Fahrzeuge, sondern schafft auch eine geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen, für Kinder oder als repräsentativer Eingangsbereich.

Dank des **Zubaus** wurde die Wohnfläche optimal ausgereizt, sodass das Haus heute einen äußerst funktionalen Grundriss bietet.

Der **technische Zustand** des Hauses wirkt augenscheinlich gepflegt und solide. Das Interior zeigt typische **altersbedingte Gebrauchsspuren**, was Raum für eine persönliche Modernisierung und kreative Gestaltung eröffnet.

Ein Objekt mit viel Potenzial – entweder für Eigennutzer, größere Familien oder clevere Investoren.

Highlights

- **Zwei getrennte Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Arbeiten & Wohnen
- **Historischer Charme trifft Funktionalität:**
 - **Vorderer Trakt wurde 1936 erbaut**
 - **Ausbau des Obergeschosses war 1983**
- **Gepflasterter Innenhof** – perfekt für mehrere Autos, geschützt & leicht zu pflegen
- **Garage + zusätzliche Stellflächen**
- **Maximal genutzte Wohnfläche dank Zubau**
- **Heizung:**

- Derzeit **Gas-Zentralheizung**
- Zusätzlich **für Festbrennstoff vorbereitet** (z. B. Holz oder Pellets)
- **Technisch augenscheinlich in gutem und funktionsfähigem Zustand**
- **Innenräume & Küche mit altersbedingten Gebrauchsspuren** – ideal für individuelle Modernisierung
- **Ruhige, angenehme Wohnlage**

Verbindungen & Anbindung

- **Autobahnanschluss Richtung Wien** in kurzer Distanz
- **10 Minuten** zu Freizeit-Hotspots rund um den See
- **Öffentlicher Verkehr** mit regionalen Buslinien
- **Nahegelegene Bahnhöfe** ermöglichen Verbindungen Richtung Wien, Eisenstadt und Burgenland
- Rasche Erreichbarkeit der **S31, A3** und **A4** je nach Route

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap