

## **Extrem Sanierungsbedürftiges Haus mit mehreren Nebengebäuden in Ruhelage**



Aussenansicht

**Objektnummer: 6547/4159**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2214 Auersthal
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 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 Verfügung.







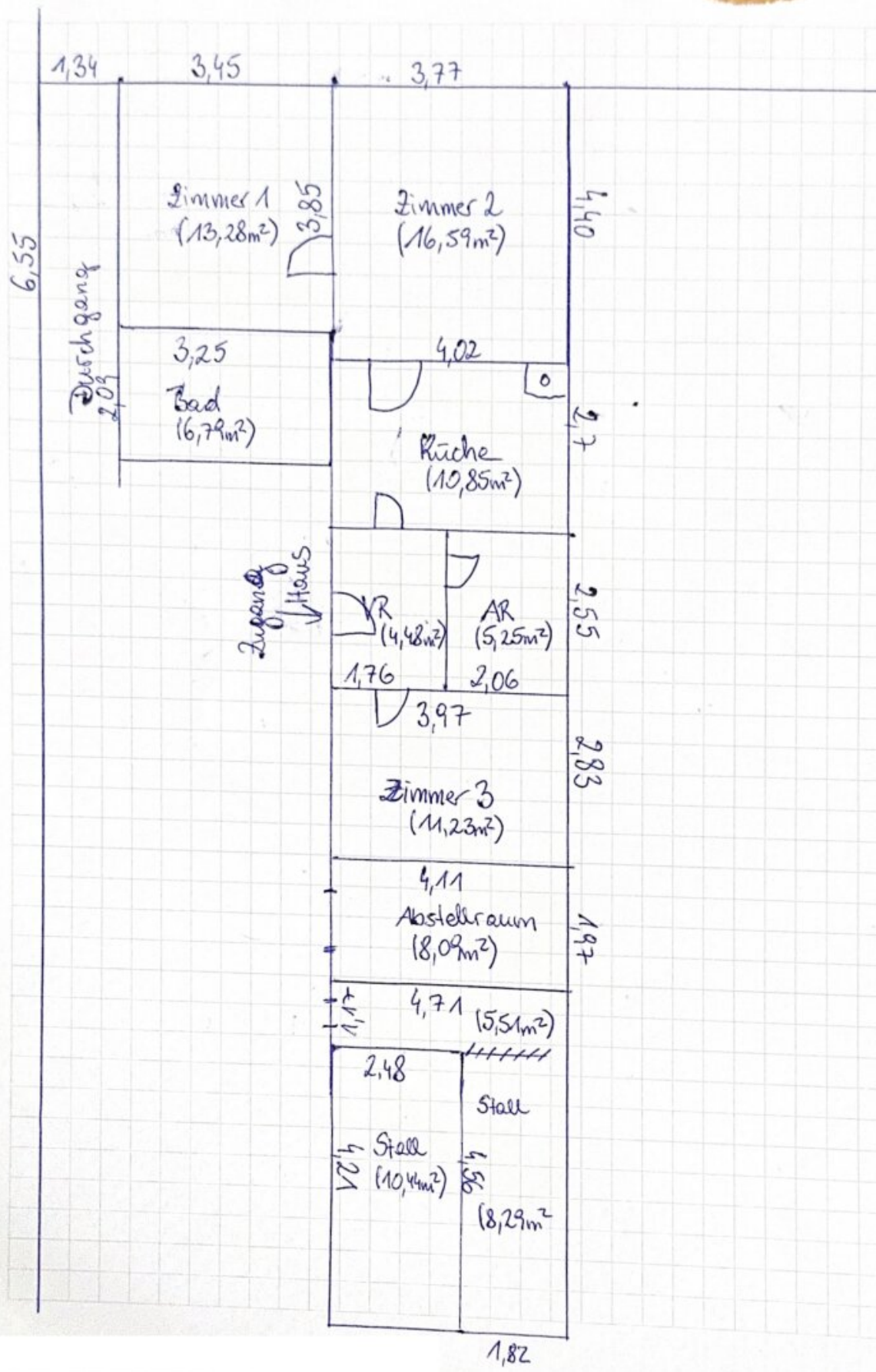














# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- "extrem sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus"
- Abbruch und Neubau ebenso möglich
- Erdgeschoss: **Vorzimmer**, Abstellraum, **Küche**, **3 Zimmer**, **Badezimmer**
- Mehrere Stallungen und Holzschuppen (abbruchreif) vorhanden!
- Erdkeller vorhanden
- Grundstücksfläche ca. **619 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- Absolute Ruhelage
- Bauland Agrar
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse 1, 2
- Bebauungsdichte 70%

## **Betriebskosten:**

- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€125,59 / Quartal**

## **? Bildungseinrichtungen**

- **Kindergarten:** In Auersthal gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist.
- **Volksschule und Musikmittelschule:** Auch diese sind im Ort und gut zu Fuß erreichbar.

## **? Gesundheitsversorgung**

- **Praktische Ärzte und Zahnärzte:** Sind fußläufig erreichbar und bieten eine umfassende Grundversorgung.
- **Fachärzte:** Sind in den umliegenden Gemeinden ausreichend vorhanden.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** Ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## **?? Nahversorgung**

In Auersthal gibt es eine Filiale von Spar und weitere kleine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden, die mit dem Auto gut erreichbar sind:

- **SPAR:** Filiale in der Hauptstraße 79, Auersthal.
- **Bäckerei Hirschmann-Thaler:** Filiale in der Hauptstraße 117, Auersthal.



- **Hofer:** Filiale in der Protteser Straße 51, Gänserndorf.
- **BILLA:** Filiale in der Reyersdorferstraße 6, Matzen

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

Auersthal besitzt **keinen eigenen Bahnanschluss**. Die Anbindung erfolgt über das **VOR-Busnetz**, mit direkter Verbindung in die Nachbarorte und zu wichtigen Bahnhöfen:

- **Buslinien 520, 530, 531:** bedienen Haltestellen in Auersthal (z. B. Auersthal Schule, Auersthal Kirchlissen) und stellen die Verbindung zu den umliegenden Orten her.
- Von dort Umstieg auf die **S-Bahn in Wolkersdorf (S2)** oder in **Deutsch-Wagram (S1)**.
- Fahrtzeit nach Wien: je nach Verbindung ca. 50–75 Minuten (inkl. Umstieg).

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

### Bahnverbindungen:

- **S1 (Deutsch-Wagram, Gänserndorf):** fährt über Wien Süßenbrunn – Floridsdorf – Praterstern bis Wien Meidling.
- **S2 (Wolkersdorf):** Verbindung über Wien Floridsdorf – Praterstern – Hauptbahnhof bis Mödling.

Damit sind regelmäßige und zuverlässige Pendelverbindungen nach Wien und in die Region gewährleistet.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 30 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B7 (Brünner Straße)** und **L6** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### ? Besonderheiten & Freizeit

- Charmantes Weinviertler Dorf mit **traditionellem Weinbau und Kellergassen**
- **Rad- und Wanderwege** durch die Weinberge und idyllische Landschaft
- Gute Kombination aus ruhiger Wohnlage und Nähe zur Bundeshauptstadt
- Starker lokaler Gemeinschaftscharakter und regelmäßige Veranstaltungen

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und investieren Sie in Ihre Zukunft! Gestalten Sie Ihr Traumhaus in einer der freundlichsten Gemeinden Niederösterreichs. Dieses Grundstück in Auersthal wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwirklichen Sie Ihr Zuhause!

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre Traumimmobilie wartet auf Sie!

### 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.

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.