EINFAMILIENHAUS ZUM MODERNISIEREN IN HANGLAGE



Objektnummer: 7096

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	51,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

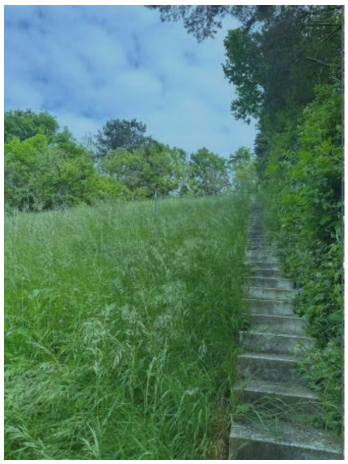


Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370
H +436643700370











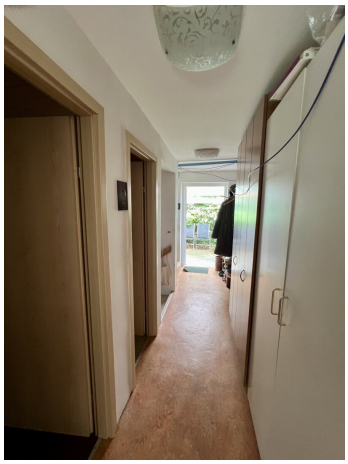


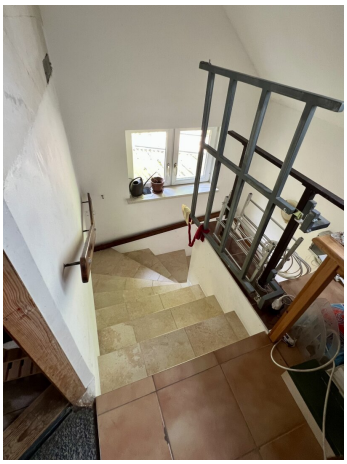




























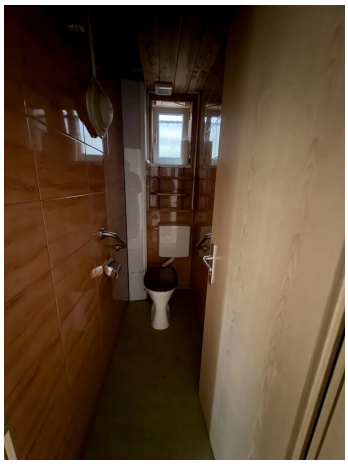




















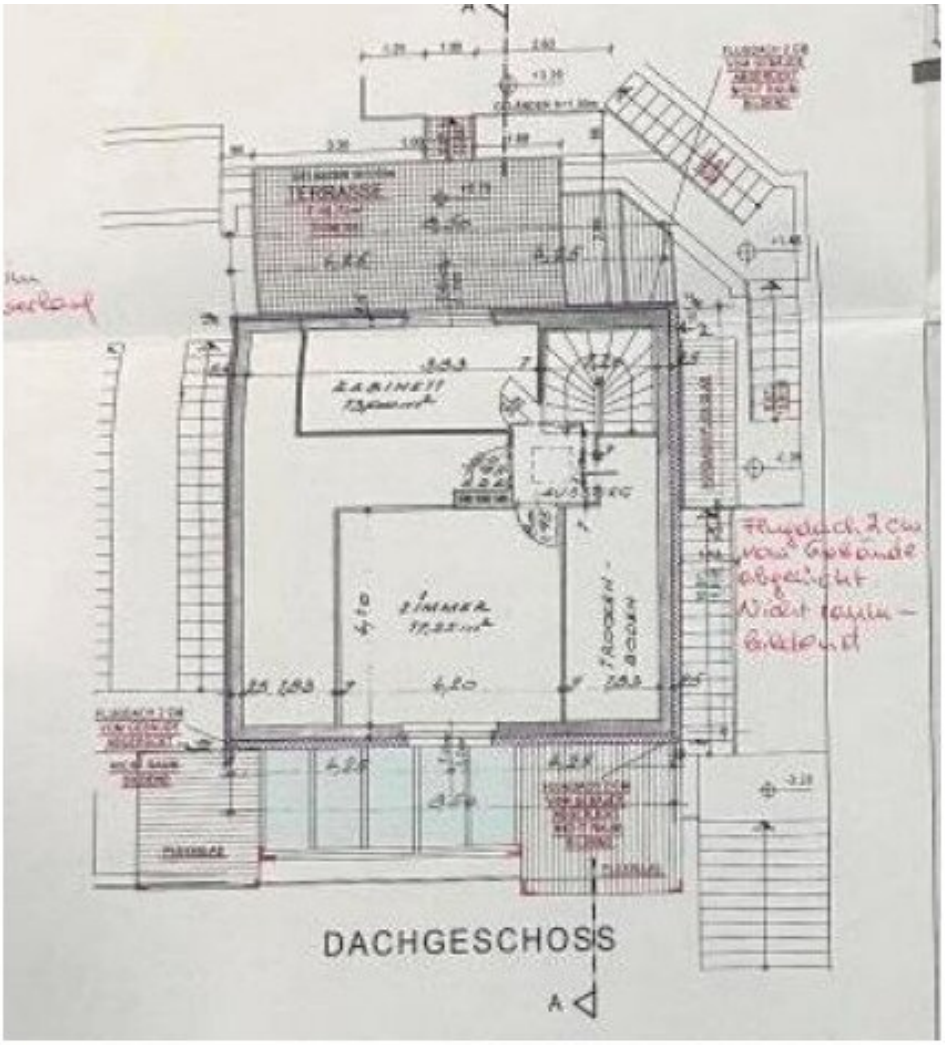


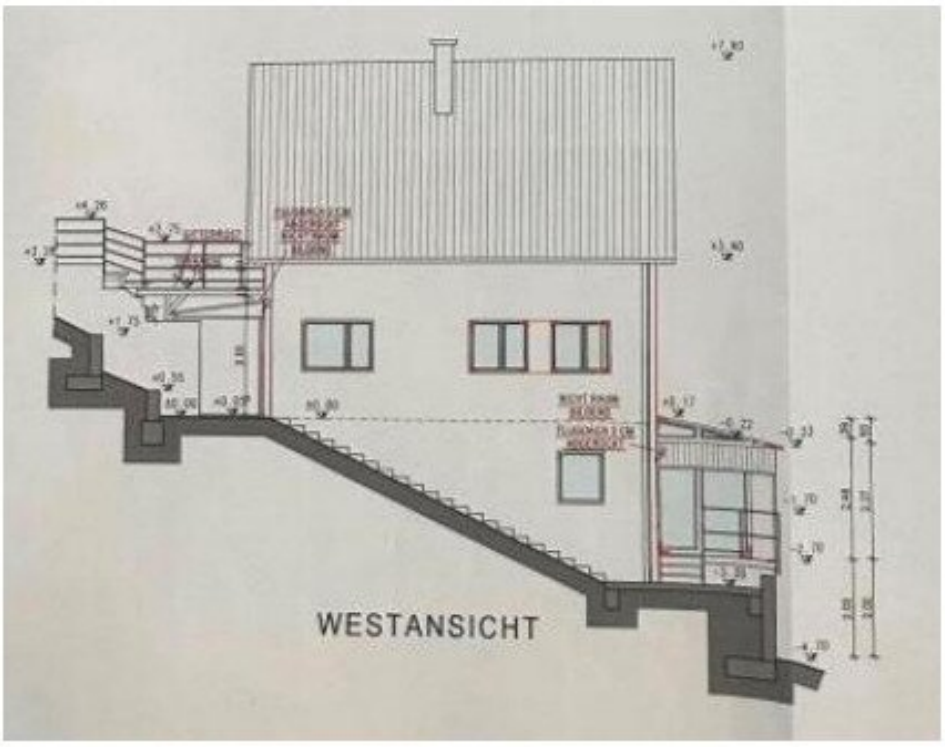


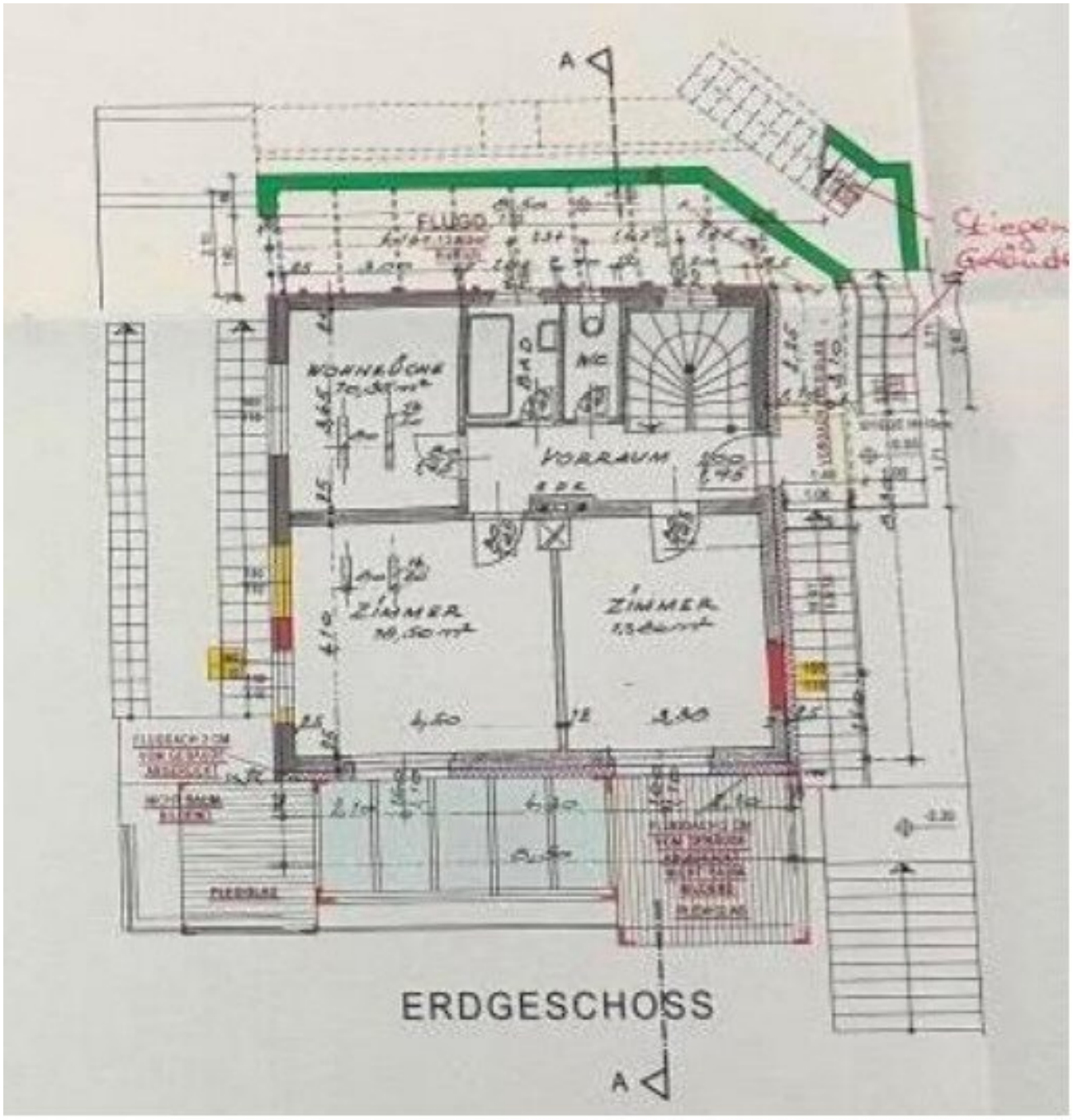







TERRASSE
KABINETT
ZIMMER
DACHGESCHOSS

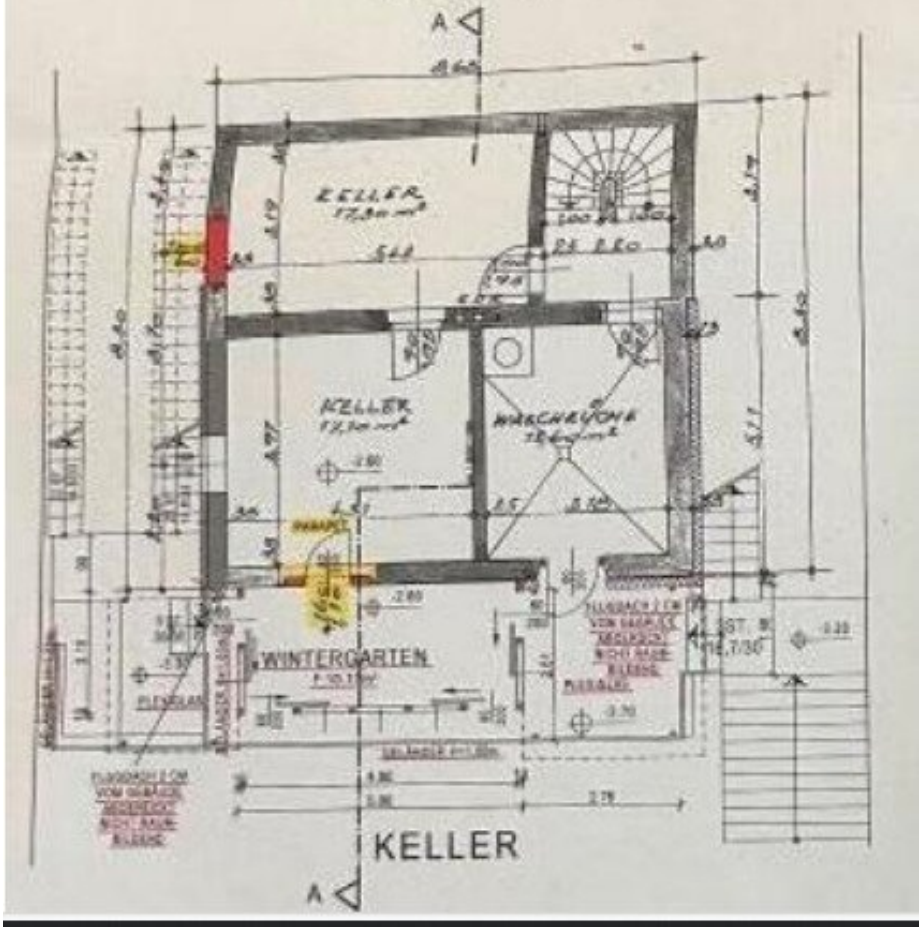

WESTANSICHT



ERDGESCHOSS



LAGEPLAN 1:500



KELLER



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 299
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Bebauungsplan

Datum: **13.05.2025**
Maßstab: **1:1.000**
Homepage: http://klosterneuburg.at



SCHNITT A-A

ergänzt am 28.7.2016

CAD SYSTEM ABIS® PLAN

A			
B			
C			
D			

EDV: STAUDIGL/EP

BAUBEHÖRDE
EINGELANGT
am 21. Juni 2016
BSB

EINREICHPLAN

für die Errichtung eines Wintergartens mit Flugdächern, eines Vordachs und einer Terrasse aus Gitterrosten aufgelagert auf eine Stützmauer mit einem darunterliegenden Flugdach aus einer Stahlkonstruktion mit Plexiglas in 3411 Weidling, Dehmgasse 50, GST. 685/2, EZ. 579, KG Weidling

Bauwerber u. Grundeigentümer:
DI. Renate Staudigl, Dehmgasse 50, 3411 Weidling

Objektbeschreibung

Grundstück:

1.535m² bestehend aus Bauland 644 m² und Grünland 891 m²

Wohnhaus:

Verbaute Fläche: ohne Wintergarten und ohne diverse betonierte ebenen Flächen **70,55 m²**

Erdgeschoß: Vorraum, Bad, WC, Wohnküche, zwei Zimmer, Nutzfläche laut Plan gesamt 57,08 m², gerundet **57,10 m²**

Dachgeschoß: teilweise ausgebaut, Kabinett mit Dusche, ein Zimmer, Nutzfläche laut Plan gesamt **30,25 m²** plus Verkehrsfläche und Trockenboden laut Plan gesamt rd. **20,00 m²**

Wintergarten: von der Werkstätte begehbar, Nutzfläche laut Plan **10,13 m²,** gerundet 10,15 m²

Keller: Vorraum, WC unter der Stiege, Waschküche, Kellerraum- Heizraum und Kellerraum-Werkstätte, Nutzfläche laut Plan gesamt 51,50 m²

Garage: Doppelgarage Nutzfläche **41,60 m²**Der Neubau der Garage wurde mit Bescheid vom 31.08.2004 bewillig. Die Errichtung erfolgte in massiver Bauweise mit Flachdach. Das Flachdach wurde mit Waschbetonplatten belegt. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 20.03.2007.

Das aus Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß bestehende Wohnhaus wurde im Mai 1955 bewilligt, die Benützungsbewilligung wurde im Dezember 1961 erteilt. Die Errichtung erfolgte in massiver Bauweise, das Dach ist ein Satteldach. In der Folge wurde das Objekt saniert und an das Kanalnetz angeschlossen. Es wurden neue Fenster versetzt, die Dacheindeckung erneuert, ein Vollwärmeschutz aufgebracht und eine Solaranlage installiert. Weiters wurden betonierte – ebene Flächen hergestellt. An der Bausubstanz sind optisch keine Schäden feststellbar. Die Ausstattung der vorhandenen Räume ist nicht zeitgemäß, eine Entrümpelung der Räume ist erforderlich.

Im Jahre 2016 wurde die Errichtung eines Wintergartens samt Flugdächer und Terrassen bewilligt. Im Einreichplan ist auch das Raumprogramm für Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß ausgewiesen. Die Fertigstellungsanzeige für diese Einreichung erfolgte im Februar 2021. Die Strom- und Sanitärinstallationen sind veraltet, es wird von Funktionstüchtigkeit ausgegangen, eine Überprüfung ist nur mit Beiziehung von

Professionisten möglich. Dies gilt auch für die vorhandene Pelletsheizung sowie die Solaranlage mit Stromspeicher .

Die Liegenschaft ist an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen (Strom, Wasser und Kanal)

Die Grundstücksfläche samt Baumbestand ist als sehr pflegebedürftig (verwildert) einzustufen. Zwei Nadelbäume im Bereich des Wintergartens beeinflussen die Qualität des Wintergartens und des Wohnhauses. Alle Räume des Wohnhauses entsprechen nicht dem derzeitigen Wohnstandard und müssten entrümpelt werden. Bezüglich Wert des Inventars wird von mir lediglich die Aussage getätigt, dass dieses optisch keinen großen Wert hat.

Pläne:

? Baubewilligungsbescheid für das Wohnhaus vom 09.05.1955 samt bewilligten Einreichplan und Baubeschreibung, ? Benützungsbewilligungsbescheid vom 19.12.1961, ? Baubewilligungsbescheid für die Garage vom 31.08.2004 samt bewilligten Einreichplan und Baubeschreibung, ? Fertigstellungsanzeige vom März 2007, ? Lage- und Höhenplan GZ 31302 vom 27.06.2005 von Herrn Dipl.Ing. Töpfer, ? Baubewilligungsbescheid für den Wintergarten vom 14.11.2016 samt Einreichplan mit Grundrissplänen, ? Fertigstellungsanzeige vom 08.02.2021 für Wintergarten, Flugdächer, Terrassen samt Einbeziehung der Grundrisspläne.

Flächenwidmung:

Gemäß Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in der Stadtgemeinde Klosterneuburg sowie Abfrage über die Homepage lautet die derzeit gültige Widmung Bauland Wohngebiet mit der Baulandbeschränkung für 2 Wohneinheiten, innerhalb der vorderen und hinteren Baufluchtlinie Bebauungsdichte 0,00 (siehe Anhang Bebauungsvorschriften), offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I oder II, die restliche Fläche ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet

Grundstück 1.535m²:

Gemäß Lage- und Höhenplan ist die Fläche des Baulandes 644 m² und die des Grünlandes 891 m²

ist in etwa als längliches Rechteck figuriert, ist durchschnittlich 14,15 m breit und 108,00 m lang. Der Höhenunterschied von der Dehmgasse bis zur oberen Grundstücksgrenze beträgt rd. 43m, somit ist eine steile Hanglage gegeben die nach Süden abfallend ist.

Im Grünlandbereich sind diverse Obstbäume vorhanden und eine Wiesenfläche, wobei der Bewuchs am Besichtigungstag bereits sehr hoch war (siehe Fotos). Von der Dehmgasse aus

betrachtet befindet sich an der rechten Grundstücksgrenze eine ca. 60 cm breite Betonstiege zur Managettagasse mit Wasserentnahmestellen. Ob diese Leitung dicht ist wurde nicht überprüft.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Klosterneuburg! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein einzigartiges Wohnkonzept nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit einer großzügigen Fläche von 98 m² und einem Kaufpreis von nur 545.000,00 € haben Sie hier die Möglichkeit, ein wahres Schmuckstück zu erschaffen.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihren eigenen Stil und Ihre persönlichen Wünsche zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen gestalten – von modernen Küchen bis hin zu einladenden Wohnbereichen, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen.

Die Immobilie verfügt über zwei WCs und zwei Bäder, was Ihnen und Ihrer Familie zusätzlichen Komfort bietet. Hier haben Sie ausreichend Platz, um sich in den Morgenstunden oder beim Entspannen am Abend in aller Ruhe zurückzuziehen.

Die Lage in Klosterneuburg ist nicht nur idyllisch, sondern auch äußerst praktisch. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt Wien und der umliegenden Regionen. Genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens, während Sie in einer ruhigen und familiären Umgebung wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Schulen, die für Familien mit Kindern von großem Vorteil ist. So können Ihre Kinder die Schule bequem und sicher erreichen, während Sie gleichzeitig von der ruhigen Nachbarschaft profitieren.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Haus zu erwerben, das Ihnen nicht nur Raum für Ihre Träume bietet, sondern auch das Potenzial hat, zu einem wahren Zuhause zu werden. Klosterneuburg ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, seine kulturellen Angebote und die Nähe zur Natur – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, inspirieren und starten Sie in ein neues Kapitel Ihres Lebens. Ihr Traumhaus in Klosterneuburg wartet auf Sie!

- 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).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap