

## Ein Ort zum Durchatmen – Presshaus idyllischer Ruhelage



Hausansicht Vorne

**Objektnummer: 6547/4172**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2051 Zellerndorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	99,23 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 4,99
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marcel Pisa

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

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













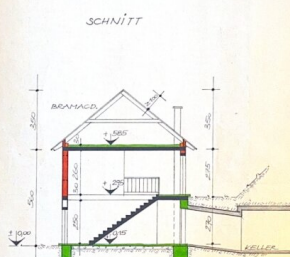
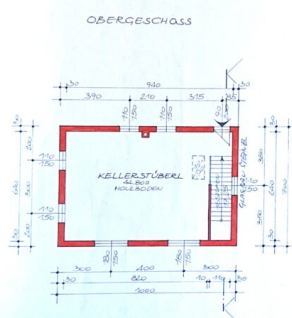
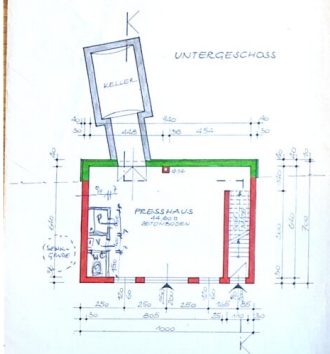




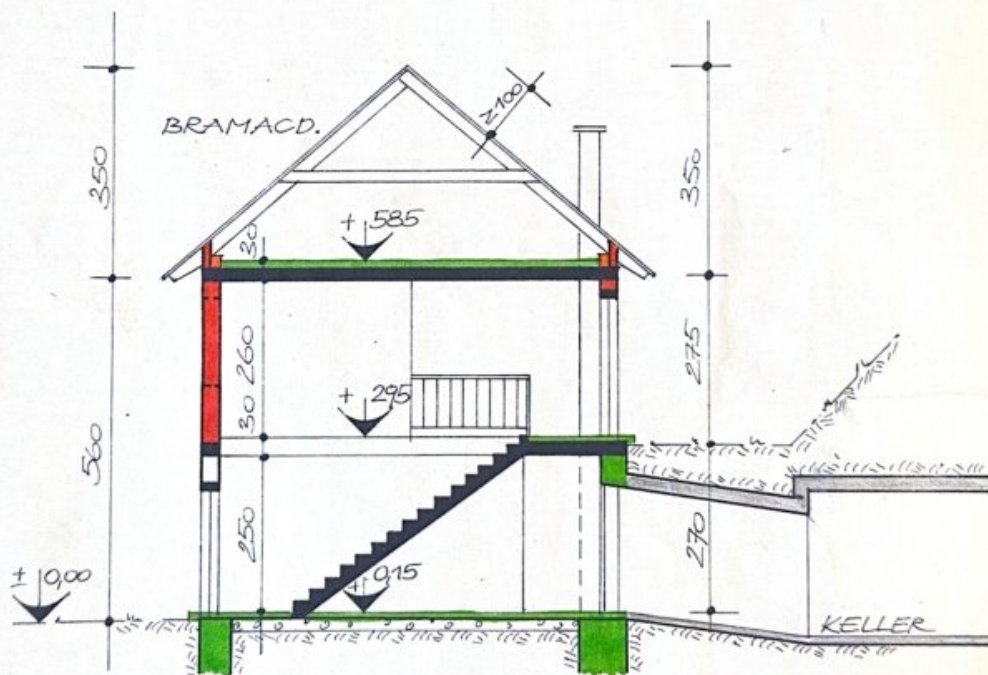






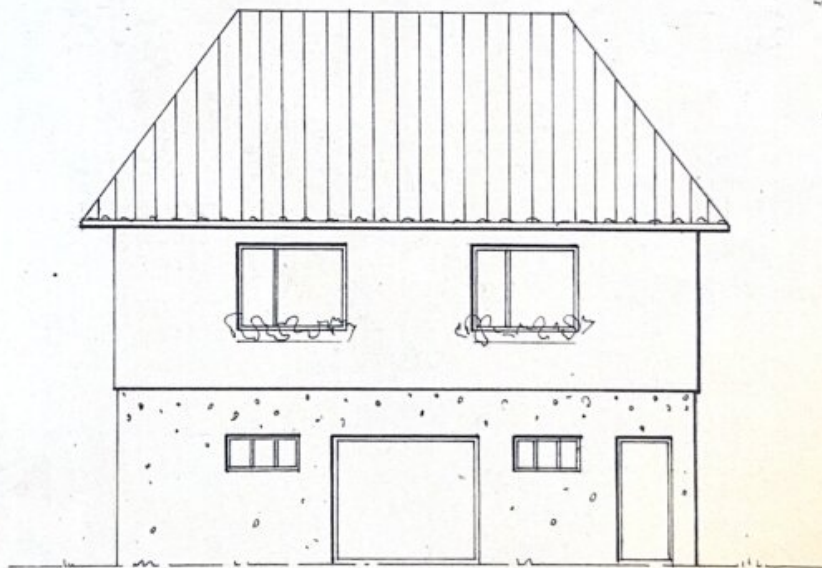


# SCHNITT

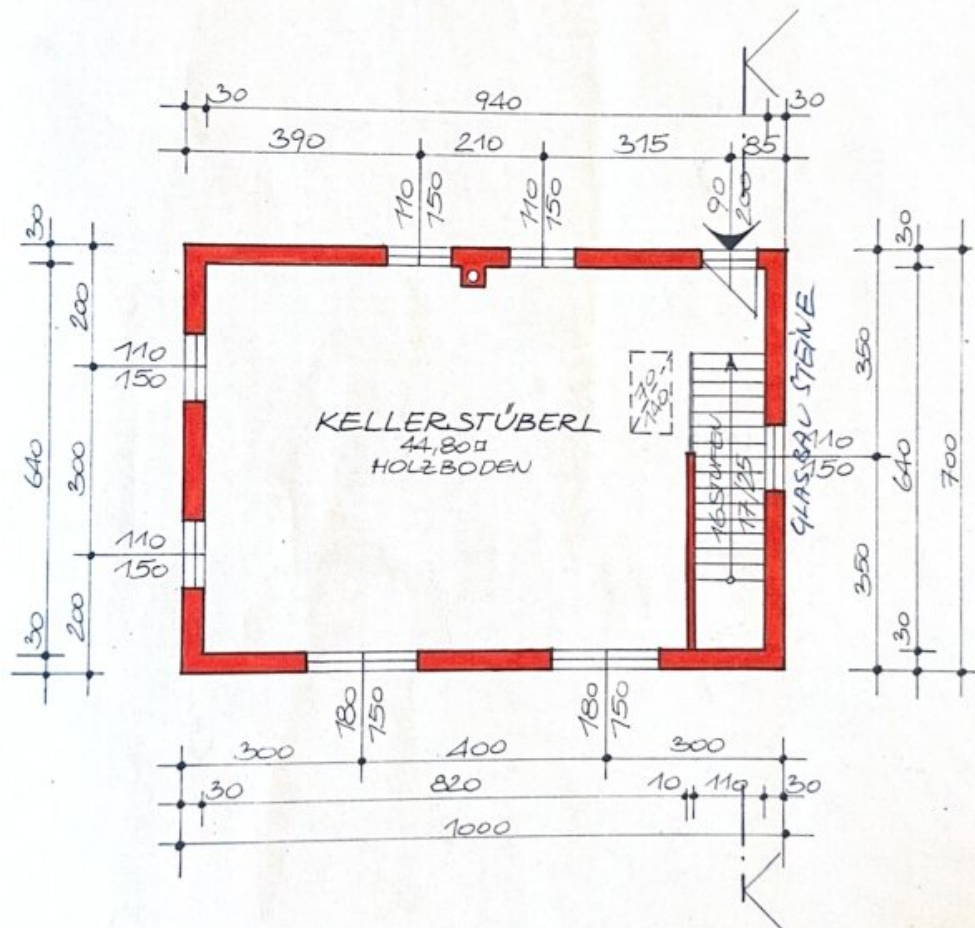




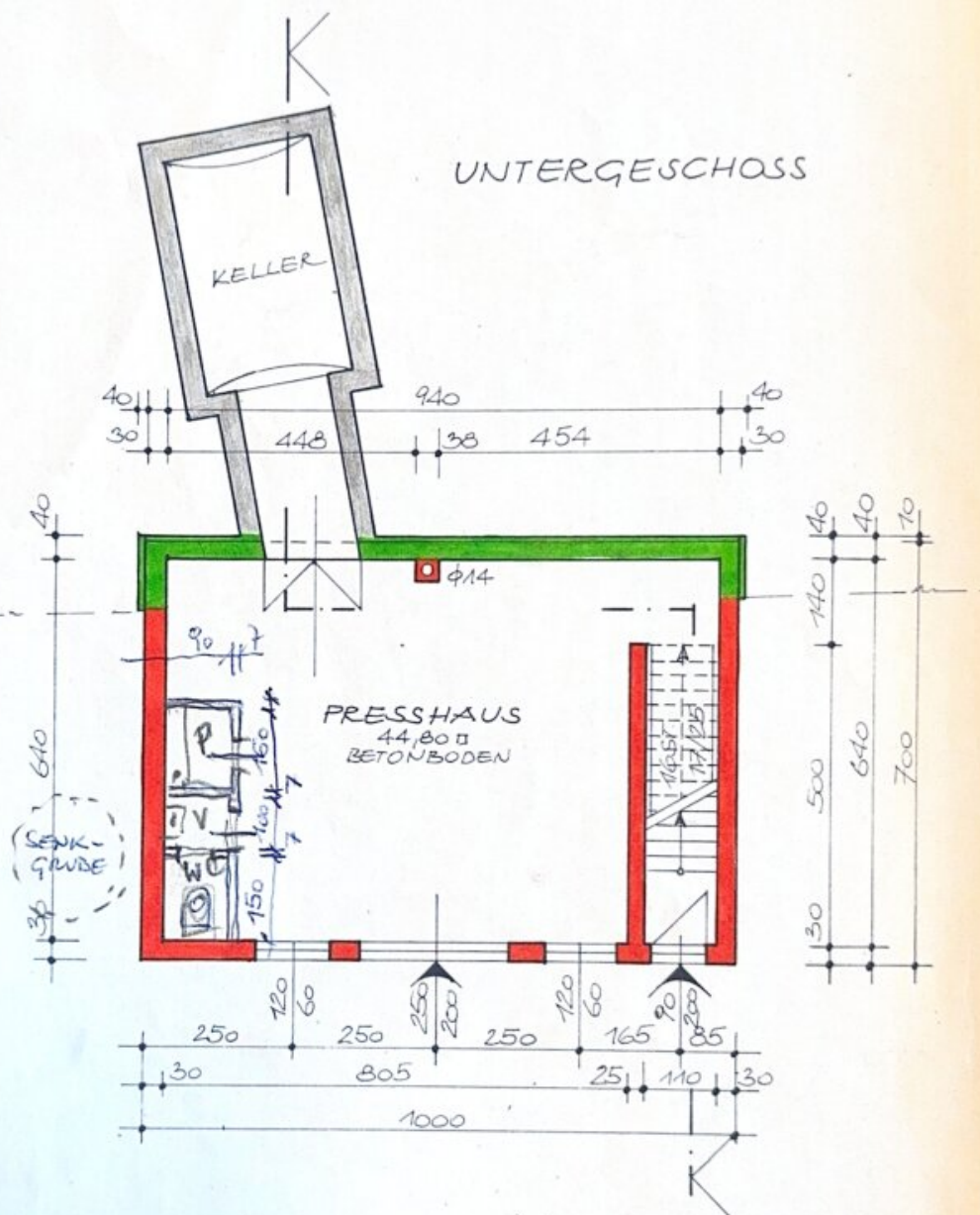
STRASSENANSICHT

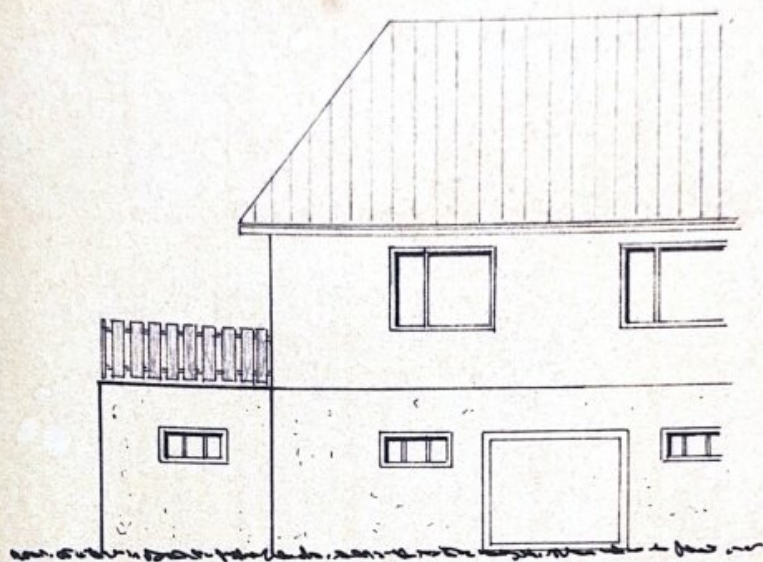


# OBERGESCHOSS

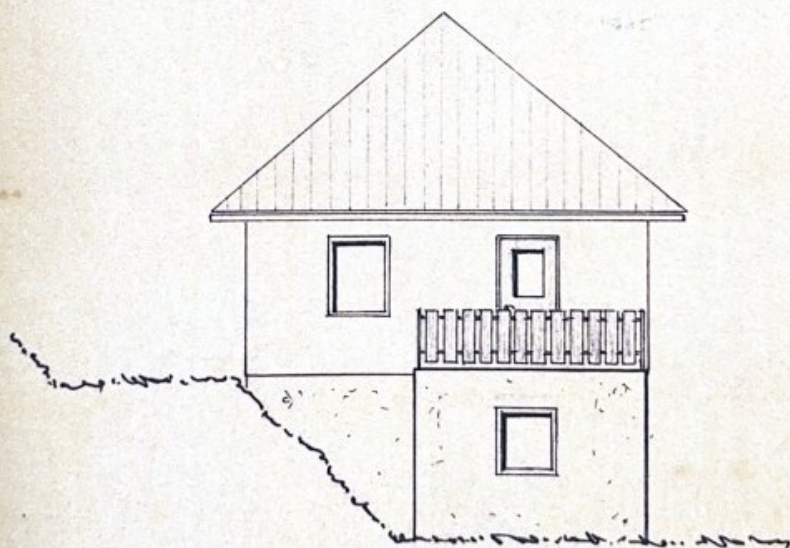






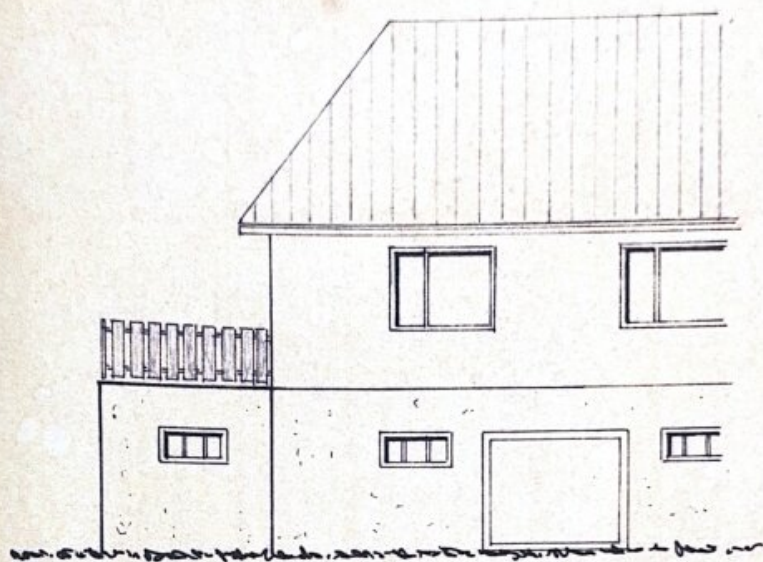


STRASSENANSICHT

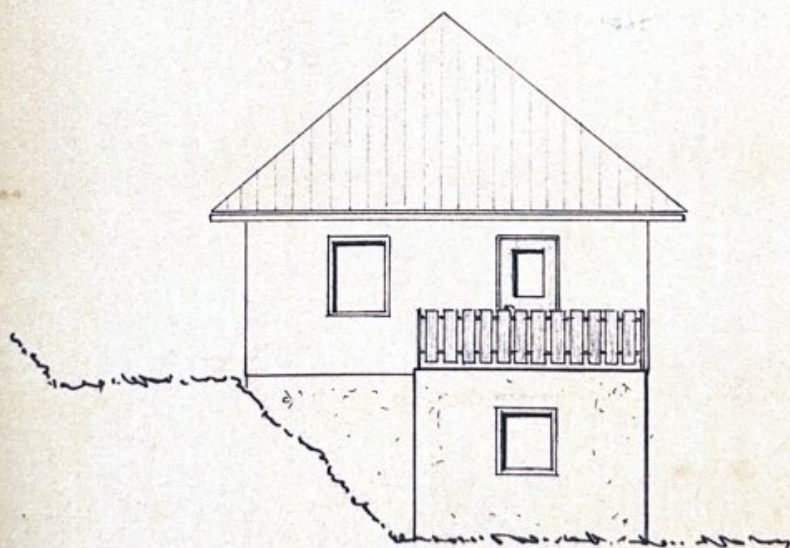


WESTANSICHT

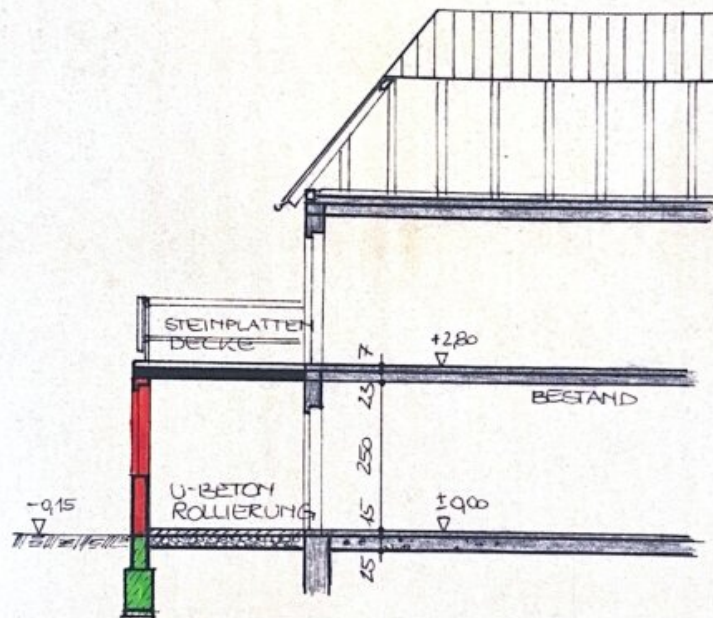




STRASSENANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

Presshaus in ruhiger Lage von **Platt (2051 Zellerndorf)** in einer typisch ländlich geprägten Kellergassenlage.

Laufend renoviertes Objekt mit Nutzflächen auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss), Weinkeller, Terrasse sowie Garage mit elektrischem Tor.

Grundstücksfläche ca. **212 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche laut Einreichunterlagen ca. **99,23 m<sup>2</sup>**

Terrasse ca. **12 m<sup>2</sup>**

Das Objekt steht derzeit leer und eignet sich für individuelle Nutzungskonzepte im Rahmen der geltenden Widmung.

## Ausführliche Objektbeschreibung

Das genaue Baujahr des Presshauses ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Die erste dokumentierte Unterlage ist ein Einreichplan aus dem Jahr 1960, in dem das Objekt als **Presshaus** geführt wird. Auf Grundlage dieses Einreichplanes sind **keine Wohnräume genehmigt**.

Im Jahr 1985 erfolgte laut Unterlagen ein **Zubau eines Abstellraumes sowie einer Terrasse**. Eine aufrechte **Benutzungsbewilligung für Wohnzwecke liegt nicht vor**.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage und zeichnet sich durch ihren authentischen Charakter sowie die solide Bausubstanz aus. Das Presshaus wurde **im vergangenen Jahr renoviert**.

Die Nutzfläche erstreckt sich über **zwei Ebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss)** und umfasst laut Einreichunterlagen eine **Nutzfläche von ca. 99,23 m<sup>2</sup>** sowie eine **Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>**. Die Grundstücksfläche beträgt **212 m<sup>2</sup>**.

Ein Zugang ist sowohl **von der Vorderseite als auch über die Kellergasse im hinteren Bereich** möglich.

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

- Heizraum
- Zwei Abstellräume
- Zugang zum Weinkeller
- Garage mit funktionsfähigem elektrischem Tor

### **Obergeschoss:**

- Zwei Räume
- Küche
- Badezimmer mit WC und Dusche

Das Stiegenhaus, der Heizraum sowie das Badezimmer wurden neu verflies und befinden sich in gepflegtem Zustand.

## **Ausstattung & Besonderheiten**

- Weinkeller mit Zugang über das Erdgeschoss
- Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Mehrere Abstellräume
- Heizraum mit zusätzlichem WC und Waschbecken
- Zugang von zwei Seiten (Straßenseite und Kellergasse)

## **Beheizung & Warmwasser**

### **Beheizung:**



- Festbrennofen im Heizraum (Erdgeschoss)
- Elektrische Heizelemente im Obergeschoss

#### **Warmwasser:**

- über bestehende Haustechnik

Diese Ausstattung ermöglicht eine flexible Nutzung im Rahmen der bestehenden Gegebenheiten.

#### **Lage & Widmung**

Die Liegenschaft liegt in **Platt**, einer Katastralgemeinde der Marktgemeinde Zellerndorf im nördlichen Weinviertel. Die Umgebung ist geprägt von Weinbau, Natur und einer ruhigen Atmosphäre.

Die Widmung lautet **Grünland – Sondergebiet Kellergasse**.

Eine **Nutzung zu Wohnzwecken ist laut geltender Widmung nicht zulässig**.

#### **Verkehrsanbindung**

Die regionale Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Umliegende Gemeinden sowie weiterführende Ziele sind über das Straßennetz bequem erreichbar. Die Anbindung Richtung Wien ist gegeben.

#### **Wichtig – Gebührenbefreiung**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Hauptwohnsitz, dringender Wohnbedarf) besteht die Möglichkeit einer Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) sowie der Pfandrechteintragungsgebühr (1,2 %). Die tatsächliche Anwendbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

#### **Finanzierungsinformation**

Sollte die Finanzierung noch nicht abschließend geklärt sein, kann ein Finanzierungspartner rasch und transparent prüfen, ob eine Finanzierung möglich ist. Die Abwicklung erfolgt häufig deutlich schneller als bei klassischen Hausbanken. Für Käufer fällt in der Regel keine Provision an, da diese von der finanzierenden Bank getragen wird.

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 <3.500m

Apotheke <9.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap