

**Attraktive Gelegenheit für Käufer mit Blick für Potenzial –
Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Karlsdorf**



Luftaufnahme

Objektnummer: 6547/4173

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2052 Karlsdorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 353,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,26
Kaufpreis:	79.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	5,00 €
Provisionsangabe:	

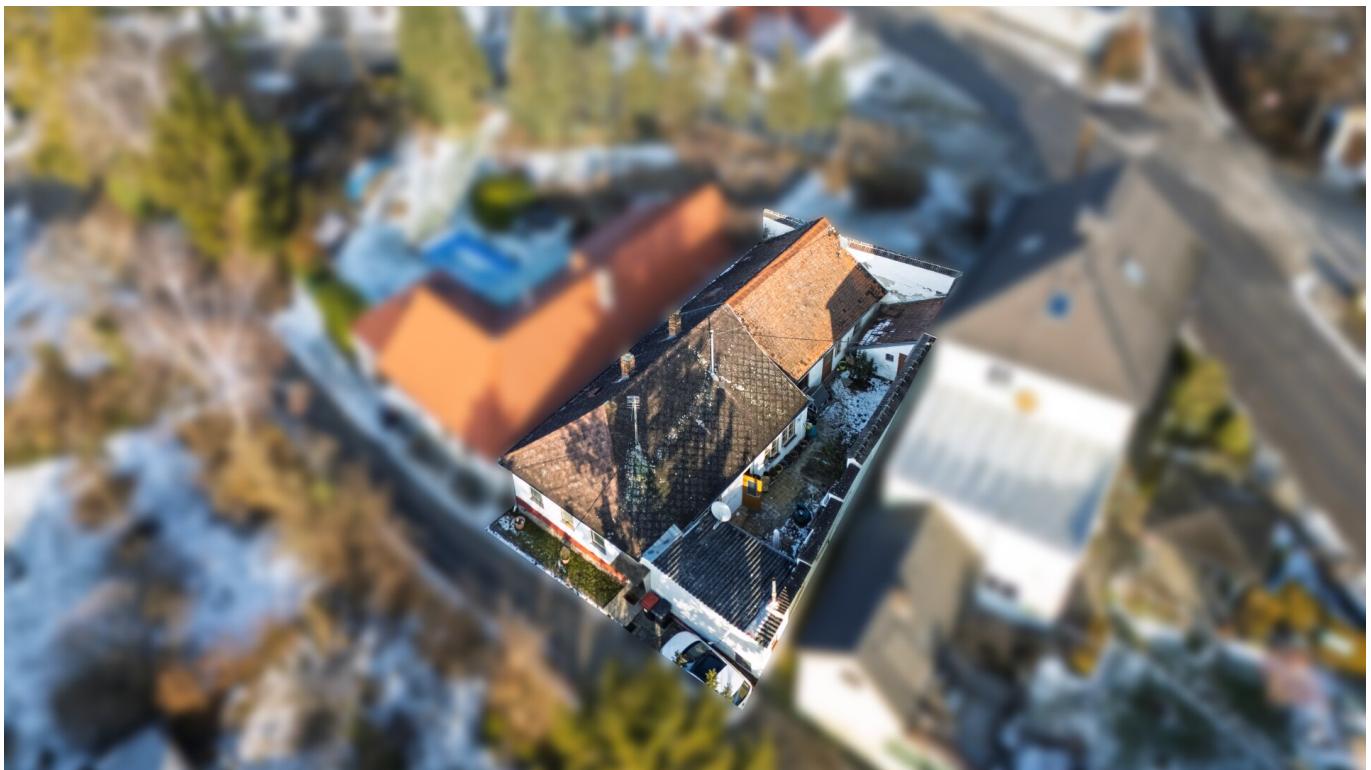
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

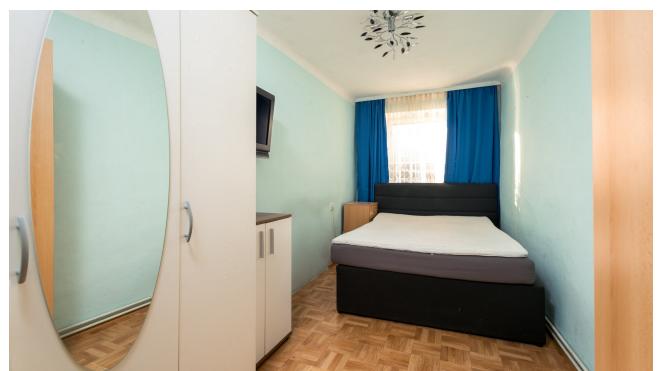


Marcel Pisa

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













Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Karlsdorf (2051) – kompakte Grundstücksgröße, viel Gestaltungsspielraum

Nutzfläche: ca. 124 m²

Grundstücksfläche: ca. 260 m²

Baujahr: nicht nachvollziehbar

(erste bekannte Dokumentation: 1987)

Zustand: sanierungsbedürftig

Raumaufteilung (eine Ebene):

Zentraler Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Abstellraum, Badezimmer und WC getrennt

Energieversorgung: Gas-Zentralheizung, zusätzlich Festbrennstoffofen in der Küche nach Bedarf

Übergabe: teilmöbliert

Lage: 2051 Karlsdorf – ländlich geprägt mit Kindergarten, Arzt und Gemeinde im Ort

Ausführliche Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Karlsdorf (2051) und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Objekt mit klarer Struktur und Entwicklungspotenzial suchen. Das genaue Baujahr ist nicht mehr nachvollziehbar, die erste dokumentierte Erwähnung des Gebäudes stammt aus dem Jahr 1987.

Die Nutzfläche von rund 124 m² verteilt sich auf **eine Ebene**, was eine komfortable Nutzung ohne Treppen ermöglicht. Der zentrale Flur bildet das Herzstück des Hauses und erschließt sämtliche Räume: ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, die Küche, ein praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Die vorhandene Raumauflistung bietet eine solide Basis und lässt sich im Zuge einer Sanierung gut an moderne Wohnbedürfnisse anpassen.

Das Objekt verfügt über **zwei separate Nebengebäude**. Die Nebengebäude bieten zusätzliche Abstell- und Nutzflächen.

Der Gartenbereich ist bewusst kompakt gehalten – ideal für Käufer, die einen Außenbereich wünschen, jedoch keinen hohen Pflegeaufwand suchen.

Das Objekt wird **teilmöbliert** übergeben, was den Einstieg in eine Sanierung oder Neugestaltung erleichtern kann.

Beheizung und Energieversorgung

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Zusätzlich steht in der Küche ein Festbrennstoffofen zur Verfügung, der bei Bedarf genutzt werden kann.

Der Zustand der technischen Anlagen entspricht dem Alter des Objekts, weshalb im Zuge einer Sanierung auch eine energetische Modernisierung in Betracht gezogen werden sollte.

Infrastruktur

Im Ort Karlsdorf stehen grundlegende Einrichtungen zur Verfügung:

- Kindergarten
- Arzt
- Gemeindeamt

Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Infrastruktur befinden sich in den umliegenden Orten und sind mit dem Auto gut erreichbar. (ca 5 Km)

Verkehrsanbindung

- Regionale Straßenanbindung an das umliegende Weinviertel
- Anbindung in Richtung Mistelbach sowie weiterführend Richtung Wien
- Ruhige Wohnlage mit ländlichem Charakter

Hinweis

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Der günstige Kaufpreis sowie die vorhandene Substanz machen es besonders interessant für Käufer mit handwerklichem Geschick oder dem Wunsch, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Vom Objekt gibt es keinen Plan.

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 <4.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Polizei <4.000m
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap