

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



**Objektnummer: 6547/4173**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2052 Karlsdorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 353,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,26
<b>Kaufpreis:</b>	58.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	5,00 €
<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













# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

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

**Nutzfläche:** ca. 124 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 260 m<sup>2</sup>

**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

[Video](#) ist im Anhang

## 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 m<sup>2</sup> 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 Raumaufteilung 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 )

## **Verkehrsbindung**

- 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.

## **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