

**2272 RINGELSDORF - NIEDERABSDORF *Leistbarer
Eigentum mit Entwicklungspotenzial***



Bild

Objektnummer: 1751/179

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2272 Ringelsdorf-Niederabsdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,53 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	105.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG
1100 Wien

T +43 664 135 0251

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







AUTHENTIC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1973)** in ruhiger Lage in **2272 Ringelsdorf Niederabsdorf, Bezirk Gänserndorf**.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. **150 m²** und verfügt über eine **Wohnfläche von rund 58 m²**.

Highlights der Immobilie:

- Großes Wohnzimmer
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Sehr geräumige Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Ölheizraum von außen zugänglich
- zusätzliches Gerätehäuschen (nicht angebaut)
- kleiner Keller – ebenfalls von außen begehbar
- Teilsaniert

***Perfekt für Käufer mit Gestaltungswunsch:** Viele Arbeiten wurden bereits begonnen – jetzt kannst du deinem neuen Zuhause den letzten Feinschliff geben.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage in Ringelsdorf-Niederabsdorf, einer Marktgemeinde im Weinviertel. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 350 Meter entfernt, von dort gelangt man in einer Station zum Bahnhof Drösing, der Bahnanschlüsse Richtung Gänserndorf und Wien bietet. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in den umliegenden Ortschaften gut erreichbar.

Finanzierung – transparent & bankenunabhängig

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her, der **ungebunden mit über 35 Banken in Österreich** zusammenarbeitet. Ihre Finanzierung wird **objektiv, bankenübergreifend und individuell** geprüft – mit dem klaren Ziel, für Sie die **wirtschaftlich beste und nachhaltig passende Lösung** zu strukturieren.

Besonders attraktiv: Gebührenbefreiung (NOCH BIS 01.06.2026 NUTZEN)

Beim Kauf zur Eigennutzung können Eintragungsgebühren für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen – eine Chance, um beim Erwerb bares Geld zu sparen

Hinweis zur Gebührenbefreiung (§§ 25a–25c GGG): Beim entgeltlichen Erwerb von Wohnraum für den Hauptwohnsitz können die Eintragungsgebühren (TP 9 lit. b GGG) für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen. Voraussetzungen u. a.: Vertrag nach 31.03.2024 und Grundbuchs Antrag zwischen 01.07.2024–30.06.2026; Hauptwohnsitzmeldung binnen 3 Monaten ab Übergabe (bzw. ab Fertigstellung) und Aufgabe der bisherigen Wohnrechte; Bindung: 5 Jahre Hauptwohnsitznutzung, sonst Nacherhebung. Deckelung: Befreiung bis € 500.000 Bemessungsgrundlage; keine Befreiung bei > € 2.000.000 („Luxusgrenze“). Pfandrecht: begünstigt, wenn der Kredit ausschließlich bzw. > 90 % für Kauf/Errichtung/Sanierung der begünstigten Wohnstätte verwendet wird. Nicht umfasst: Eingabe-/Beglaubigungsgebühren, GrESt, Vertragserrichtung/Notar. Keine Befreiung bei unentgeltlichen Erwerben oder Zweit-/Freizeitwohnsitzen. Ohne Gewähr, ersetzt keine Rechts-/Steuerberatung. Maßgeblich ist die behördliche Prüfung. Stand: 05.09.2025.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap