

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus | 1.117 m² Eigengrund |
Altbau mit Zubau aus 2008 | ca. 86 m² Nutzfläche |
Gaszentralheizung | Untersiebenbrunn -
Freundschaftsgasse**



Objektnummer: 731

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	248.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

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



Blick von der Freundschaftsgasse



Gibelansicht Freundschaftsgasse



Freundschaftsgasse



Blick von Gartenseite



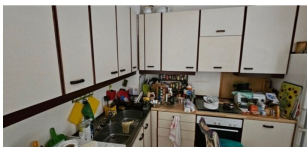
Gartenseite Richtung Freundschaftsgasse
und Nachbargebäude



Garten



Seitentrakt (Zubau)



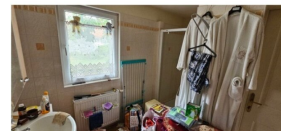
Küche



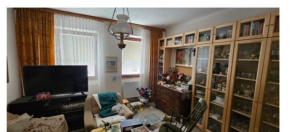
Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer





Zimmer mit Ausgang in den Garten
(Seitentrakt)



Feuchtigkeitsschaden



Garten

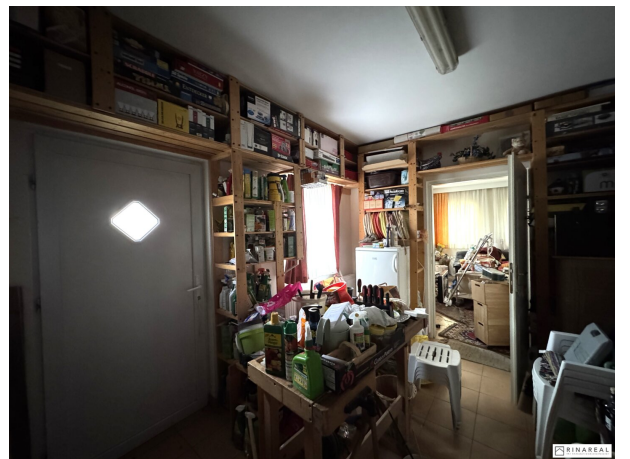


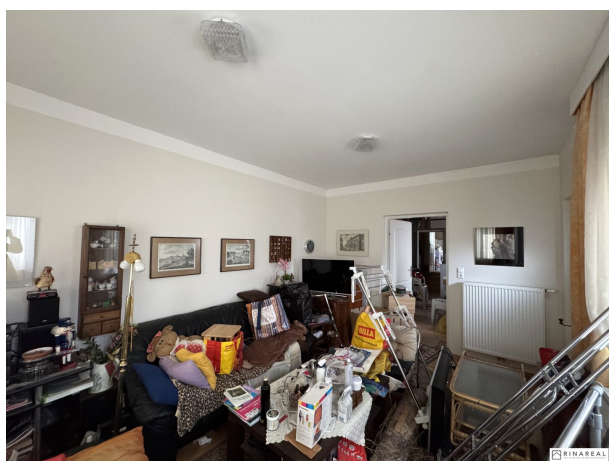
Gartenhütte













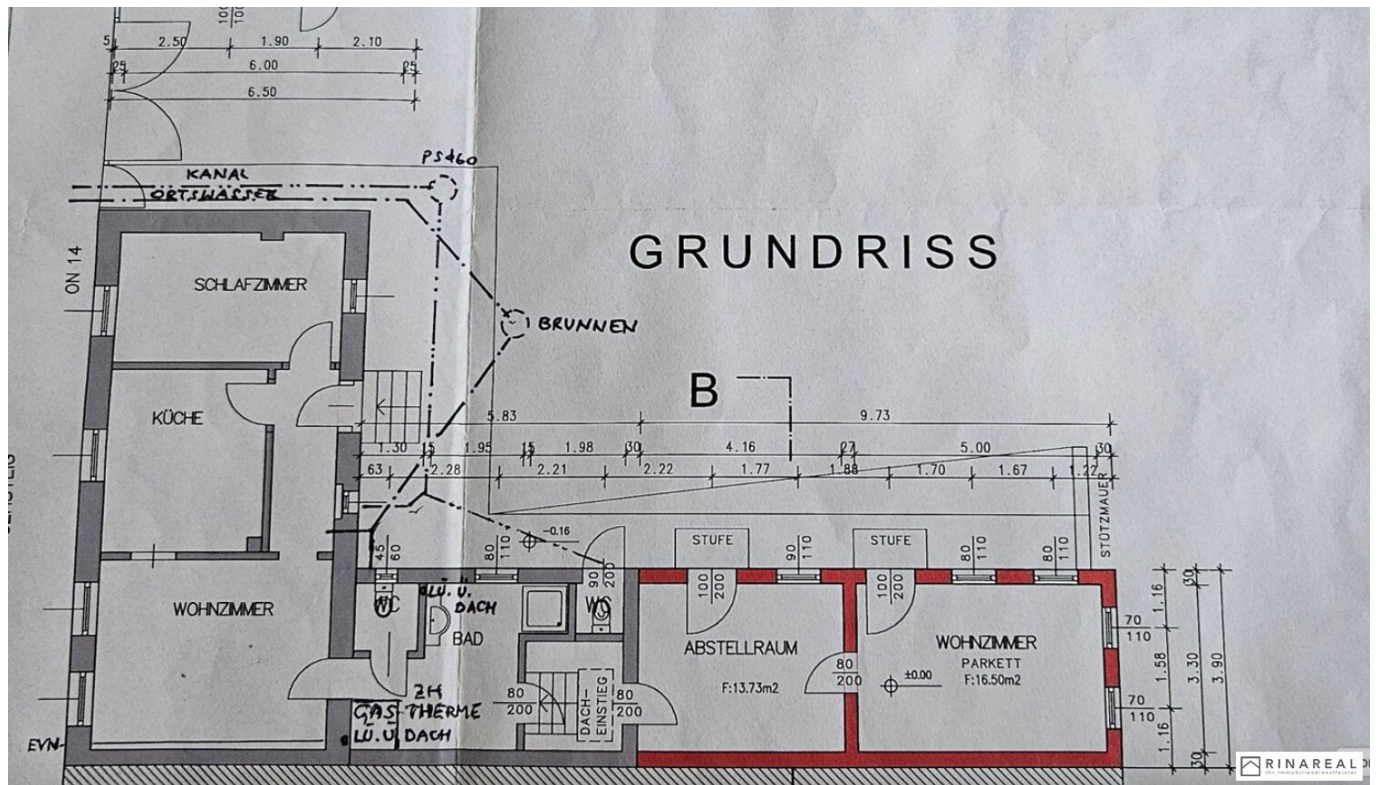








GRUNDRISS



[illegible]

A line drawing of a building facade. The roof is made of corrugated metal. There are several windows: two on the left side, one in the center, and one on the right. A set of stairs leads up to a central entrance. The drawing is simple, using only black lines on a white background.

A hand-drawn sketch of a building facade. The building has a gabled roof with a corrugated texture. A red line is drawn across the facade, indicating a section cut. The line starts at the left edge, goes up to the roofline, across the roof, down to the ground line, and then continues horizontally across the facade. The building has several windows and doors. To the right of the main building is a smaller structure with a gabled roof and a single window.

--	--

BLECHE INDECKUNG
F-ISOLIERUNG
VOLL-SCHALLUNG
HOLZPFLÖSTEN
FT-DECKE

2.53
2.15
2.45
40
80.00
2.83

DACHSTUHL

DACHSTUHL

DÜCHTER ESTRICH
UNTERBETON
ROLLIERUNG

Grundrissplan der Liegenschaft mit Grundstücksgrenzen, Gebäuden und Flächenangaben. Der Plan zeigt zwei Grundstücke, die durch eine gemeinsame Grenze getrennt sind. Das obere Grundstück ist mit einer Fläche von 2204 m² und der Adresse 2204 LUTHE-STRASSE 1A, 22020 N. gekennzeichnet. Das untere Grundstück ist mit einer Fläche von 2204 m² und der Adresse 2204 LUTHE-STRASSE 1B, 22020 N. gekennzeichnet. Die Grundstücke sind durch eine gemeinsame Grenze getrennt, die mit einer Länge von 5,83 m und einer Breite von 0,73 m angegeben ist. Die Grundstücke sind durch eine gemeinsame Grenze getrennt, die mit einer Länge von 5,83 m und einer Breite von 0,73 m angegeben ist. Die Grundstücke sind durch eine gemeinsame Grenze getrennt, die mit einer Länge von 5,83 m und einer Breite von 0,73 m angegeben ist.

 BESTAND
 NEUBAU(ZIEGEL)
 FT-DECKE
 BETON

GRAMAC
LATTUNG
DACHPAPPE
SCHÜLLUNG
WÄRMEDÄMMUNG
LATTUNG
DAMPFSPERRE
GIPSKARTONPLATTEN
STRICH
D-FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG
TON
IERUNG

3 REIBPUTZ
VOLLWÄRMESCHUTZ
HOCHLOCHZIEGEL
GIPSPUTZ

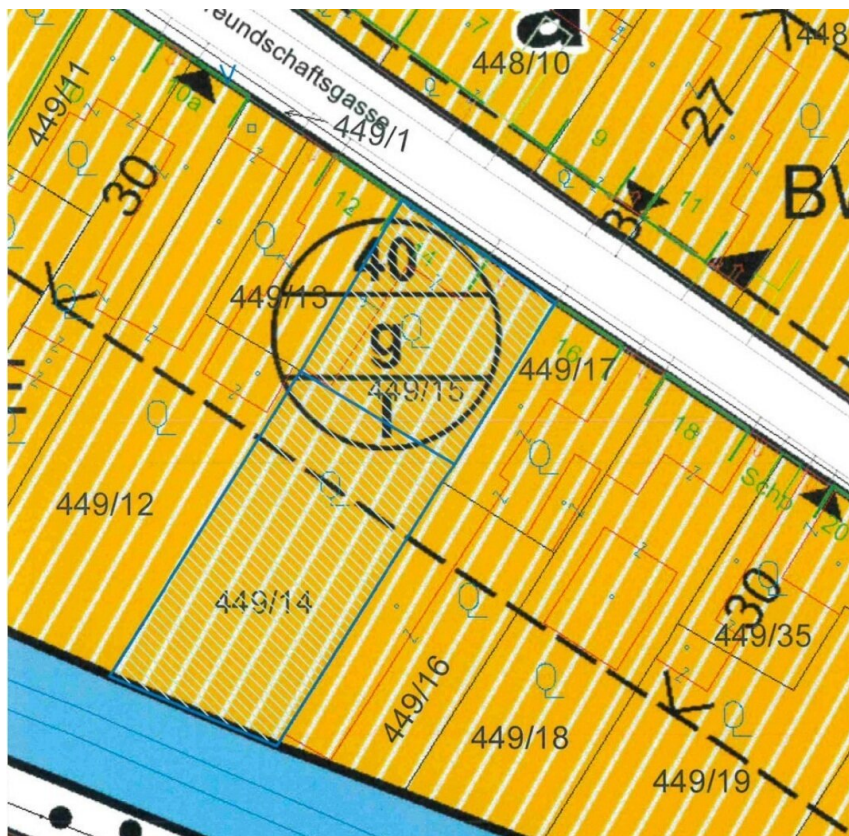
4 SCHÜLUNG
WÄRMEDÄMMUNG
HOLZSTÄFFEL
LÄTTUNG
DAMPFSPERRE
GIPSKARTONPLATTEN

3 REIBPUTZ
VOLLWÄRMESCHUTZ
HOCHLOCHZIEGEL
GIPSPUTZ

4 SCHALUNG
WÄRMEDÄMMUNG
HOLZSTÄFFEL
LÄTTUNG
DAMPFSPERRE
GIPS-KARTONPLATTEN



RINAREAL
Ihr Immobilien-Anwalt



Kennzeichnung wesentlicher Inhalte des FLÄCHENWIDMUNGSPLANS

BW Bauland - Wohngebiet -ZWE: max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des BEBAUUNGSPLANS

Bebauungsweise, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte bzw. Geschößflächenzahl



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus in 2284 Untersiebenbrunn, Freundschaftsgasse - auf einem ca. 1.117 m² großen Eigengrund.

***** [KLICK zur VIDEOBESICHTIGUNG](#) *****

Die Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von rund 86 m².

Straßenseitig befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Spitzboden, dessen Errichtung vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte.

Im Süd-/Westen wurde das Bestandsgebäude im Jahr 2008 durch einen Zubau erweitert, der laut Einreichplan aus einem ca. 13,73 m² großen Abstellraum sowie einem ca. 16,50 m² großen Wohnzimmer besteht.

Der Altbau gliedert sich in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Insgesamt umfasst das Gebäude – bestehend aus Altbau und Zubau – etwa 86 m² Nutzfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche 2008 erneuert wurde. Die ebenfalls im Jahr 2008 eingereichte Errichtung einer Garage wurde nicht umgesetzt.

Der Bau- und Erhaltungszustand ist als mäßig zu bewerten; Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen. Der großzügige Garten präsentiert sich derzeit ungepflegt und verfügt über ein bauaktenkundiges Gartenhaus mit einer Fläche von ca. 11,66 m².

Das Grundstück ist als "Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a)" gewidmet, beschränkt auf max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück.

Bebauungsdichte: 40 % der Grundstücksfläche | geschlossene Bauweise | Bauklasse I (somit bis 5m Bebauungshöhe).

LAGE, STANDORT & INFRASTRUKTUR - Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Filialen von Banken usw. zw. 5-7 km | Nächste Supermarkt ca. 5,53 km | Kindergarten und Volksschule zw. 500-600 m | weitere Schulen jeglicher Art im Umkreis von ca. 3-6 km | Arzt für Allgemeinmedizin ung. 600 m | Bushaltestellen ca. 350 m | Lokalbahnhof Untersiebenbrunn ung. 610 m | Trafik rund 170 m | uvm.

Für nähere Informationen und Ihren persönlichen Besprechungstermin erreichen Sie mich unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

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 <7.500m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap