# Charmantes Eckgrundstück mit Bestandsobjekt – Ideal zur Kernsanierung!!



Luftaufnahme

**Objektnummer: 6547/4204**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2223 Klein-Harras |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Kaufpreis:** | 100.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pisa**

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

H +43 664 506 94 20

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








Tervekkül
VITAMIINE

























# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

Eckgrundstück mit ca. 339 m² Grundstücksfläche und einem kernsanierungsbedürftigen Wohnhaus mit rund 130 m² Wohnnutzfläche sowie Scheune - Perfekt für Handwerker mit Visionen

- **Nutzfläche: ca. 130 m²**
- **Grundstücksfläche: ca. 339 m²**
- **Eckgrundstück – Zugang von vorne sowie von der Seite möglich**
- **Baujahr: nicht bekannt**
- **Beheizung : ÖL**
- **Brunnen**
- **Video in den Anhängen**
- **VHB : 100.000,- Euro**

## Ausführliche Objektbeschreibung

**Das Wohnhaus**

Die Liegenschaft verfügt über ein **ca. 339 m² großes Eckgrundstück**. Darauf befindet sich ein kernsanierungsbedürftiges Wohnhaus mit einer Wohnnutzfläche von rund 130 m² sowie ein Scheune.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für alle, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Besonders hervorzuheben ist das wunderschöne Eckgrundstück, welches sowohl von der Vorderseite als auch seitlich genutzt werden kann. Dadurch ergeben sich vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für Umbau, Zubau oder eine komplette Neugestaltung.

Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal für Handwerker oder Käufer mit Visionen, die das Potenzial dieser Liegenschaft erkennen und ausschöpfen möchten.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

Das Haus liegt in einer **ruhigen Wohngegend**. Die Infrastruktur ist dennoch sehr gut: **Eine Bushaltestelle befindet sich nur ein paar Meter vom Grundstück entfernt**, wodurch eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.

## Technik, Heizung

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über ÖL-Heizung

## Flächenwidmung und Bebauung

- Widmung : Bauland
- MBF (Maximal Bebaubare Fläche) = 150 m² +4% der Grundstücksgröße
- Bauklasse 1 & 2
- offene und gekoppelte Bauweise

? **Bildungseinrichtungen**

- Kindergarten: In der nahegelegenen Gemeinde *Raggendorf* gibt es einen Kindergarten zur Betreuung der Kleinsten.

- Volksschule Matzen?Raggendorf: Die Volks? und Mittelschule im Ortszentrum von *Matzen?Raggendorf* ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine solide Grundschul? und weiterführende Schulbildung.

? **Gesundheitsversorgung**

- Arztpraxen, Apotheken und weiterführende medizinische Versorgung befinden sich rund um *Matzen?Raggendorf* und *Gänserndorf* – mit Ärzten und Apotheken im Umkreis von wenigen Kilometern, sodass die gesundheitliche Grundversorgung gut abgedeckt ist.

?? **Nahversorgung**

- Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Banken und weitere Geschäfte in den benachbarten Orten wie *Matzen?Raggendorf* oder *Gänserndorf* zur Verfügung. Lebensmittelgeschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

? **Öffentlicher Verkehr**

- Busverbindungen: Eine Bushaltestelle in Klein?Harras bietet regelmäßige regionale Busverbindungen, die z. B. in Richtung Gänserndorf, Mistelbach oder nach Wien führen und den öffentlichen Verkehr sinnvoll ergänzen.

- Bahnverbindungen: Der historische Bahnhof *Bahnhof Klein Harras* ist fußläufig

erreichbar und dient als Ausgangspunkt für nostalgische Bahnfahrten sowie als Umsteige? bzw. Anschlussstelle zu weiterführenden Buslinien.

? **Auto?Anbindung**

- Die regionale Straßenanbindung ist gut: In wenigen Minuten erreicht man über die Landstraßen die umliegenden Bezirkszentren und Anschlussstellen zu überregionalen Verkehrswegen.

? **Besonderheiten & Freizeit**

- Klein?Harras lädt mit seiner naturnahen Lage zum Radfahren und Spazieren ein – direkte Radwege verbinden das Dorf mit Nachbargemeinden und bieten Freizeitmöglichkeiten in der Weinviertel?Landschaft.

**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, sondern sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <3.000m
Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <2.500m
Post <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap