

Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbauchance und Keller - bezugsfertig!



Wohnraum

Objektnummer: 1751/204

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2272 Ringelsdorf
Baujahr:	1951
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,72 m ²
Nutzfläche:	74,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	36,39 m ²
Heizwärmebedarf:	G 257,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	134.900,00 €
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









AUTHENTIC
REALESTATE

Objektbeschreibung

Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Ringelsdorf

In ruhiger Lage von Ringelsdorf steht dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 zum Verkauf. Mit ca. 39 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie rund 34 m² Kellerfläche bietet die Immobilie eine kompakte, durchdachte Raumaufteilung und zusätzliche Nutzfläche mit viel Potenzial.

Besonders hervorzuheben ist, dass der Keller von den Eigentümern aktiv als Wohnbereich genutzt wird. Dort wurden nämlich ein Badezimmer und Schlafzimmer eingerichtet. Dank der installierten Klimaanlage wird das gesamte Kellergeschoss angenehm temperiert. Zusätzlich kann hier ein Pellet-Ofen eingerichtet werden.

Die umfassende Sanierung im Jahr 2023 umfasste:

- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Fassadendämmung (derzeit fehlt lediglich noch der Anstrich)
- Sanierung von Bad und Keller
- Neuer Boiler
- Neue Böden

Im Jahr 2025 wurde zusätzlich eine moderne Klimaanlage eingebaut.

Im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung aktuell über einen Holzofen. Ergänzend stehen eine Infrarotheizung sowie die Klimaanlage mit Heizfunktion zur Verfügung. Dadurch besteht Flexibilität bei der Wahl des Heizsystems.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial für zwei zusätzliche Zimmer. Der Zugang erfolgt derzeit über eine ausziehbare Treppe, jedoch ist ausreichend Platz vorhanden, um problemlos einen fixen Stiegenaufgang zu errichten.

Abgesehen vom noch fehlenden Fassadenanstrich ist das Haus **sofort bezugsfähig** und bietet bereits jetzt komfortables Wohnen mit zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeit.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1951
- Ca. 39 m² Wohnfläche + ca. 34 m² Keller
- Keller auch als Wohnbereich genutzt (Bad & Schlafzimmer)
- Sanierung 2023 inkl. Fenster, Türen, Dämmung, Bad, Keller, Böden, Boiler
- Neue Klimaanlage 2025
- Holzofen, Infrarotheizung & Klimaanlage mit Heizfunktion
- Großes Dachgeschoss mit Ausbaureserve
- Nur Fassadenanstrich noch offen
- Sofort bezugsfähig

Eine gepflegte Immobilie mit moderner Technik, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Ausbaupotenzial.

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 Grundbuchsanzug 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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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