

## Potentialreiches Haus mit spitzen Weinkellerröhren in Groß-Schweinbarth



Straßenansicht

**Objektnummer: 6547/4239**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2221 Groß-Schweinbarth
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 296,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,80
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

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

H +43 664 7505 17 72

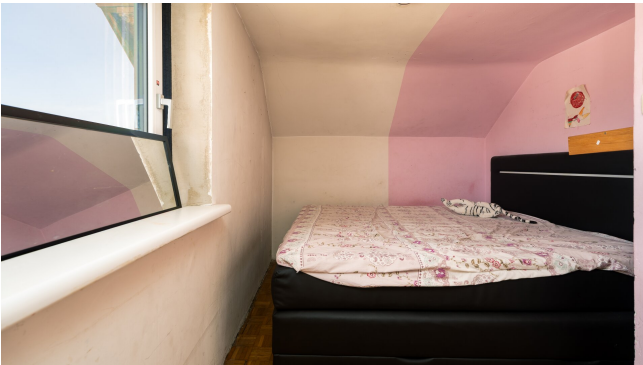






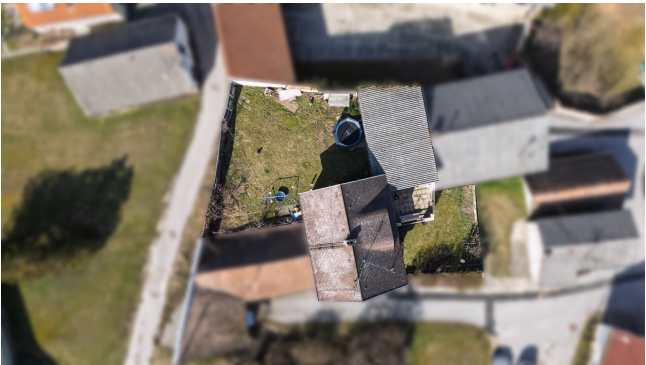


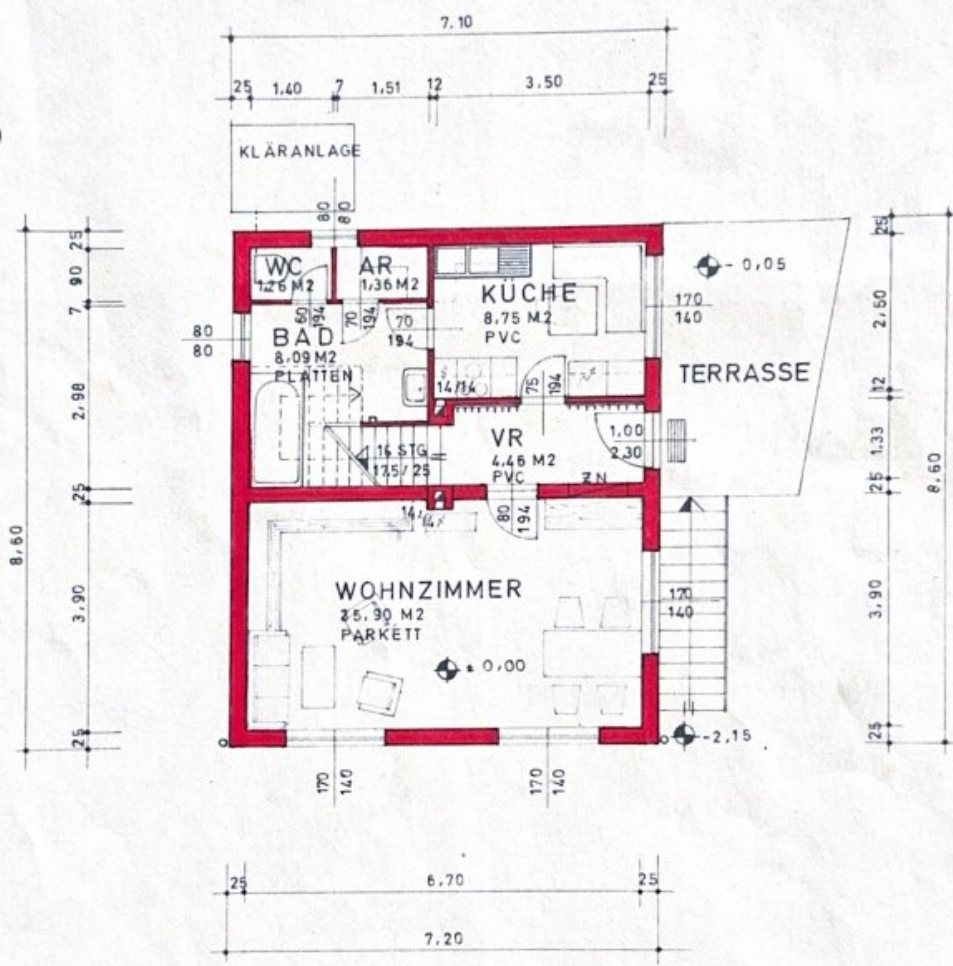




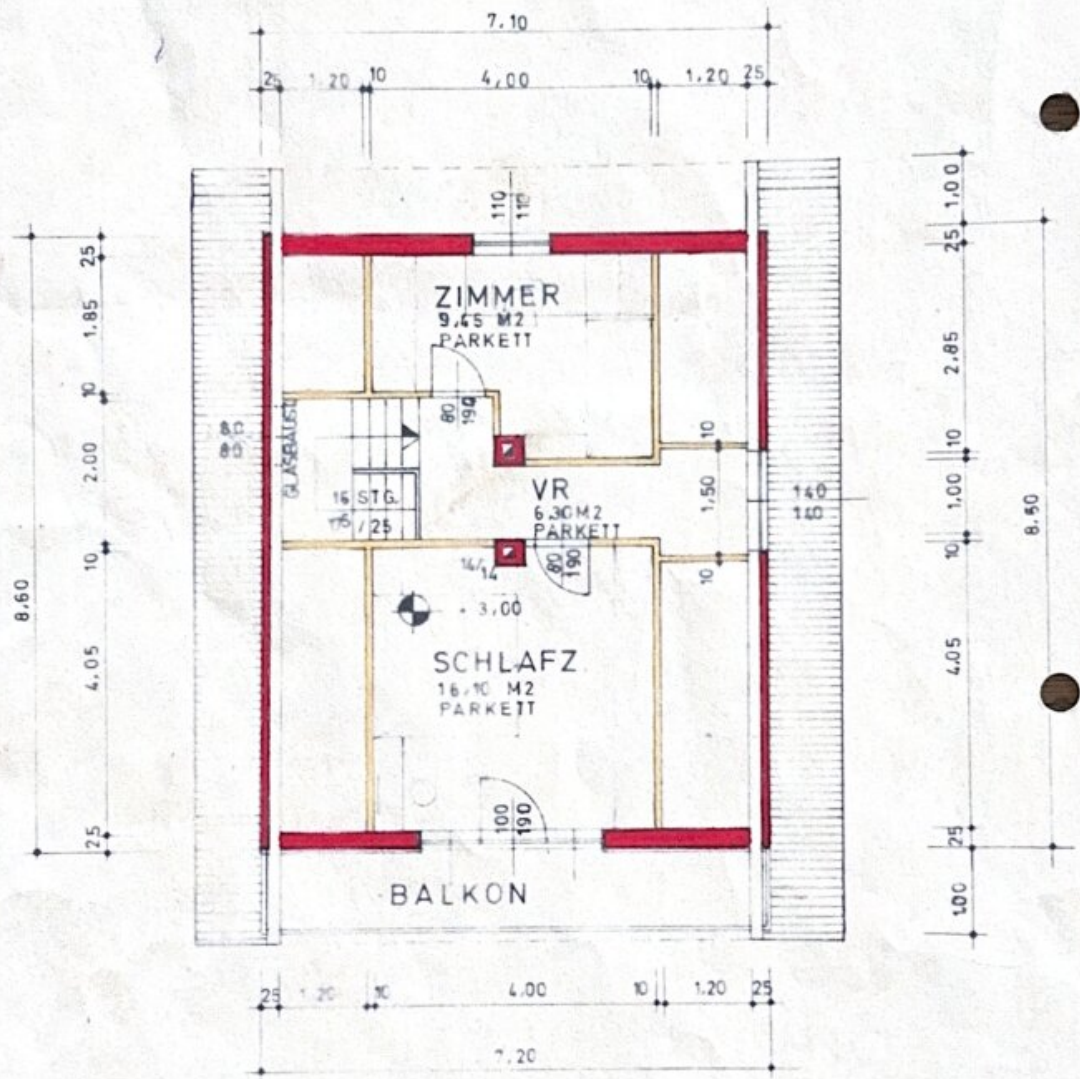








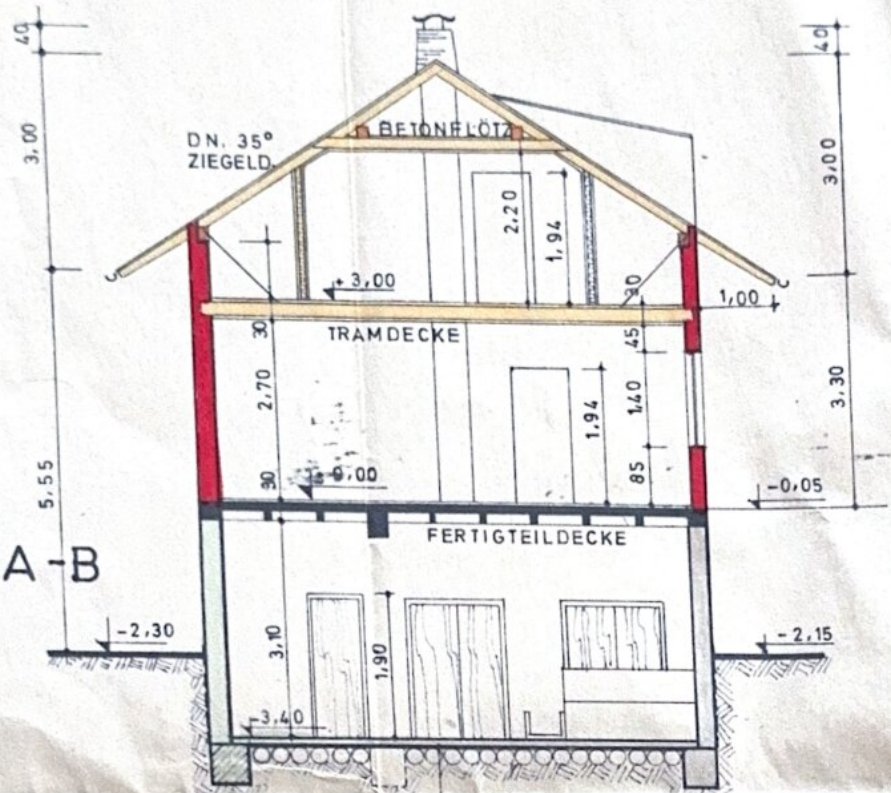
ERDGESCHOSS



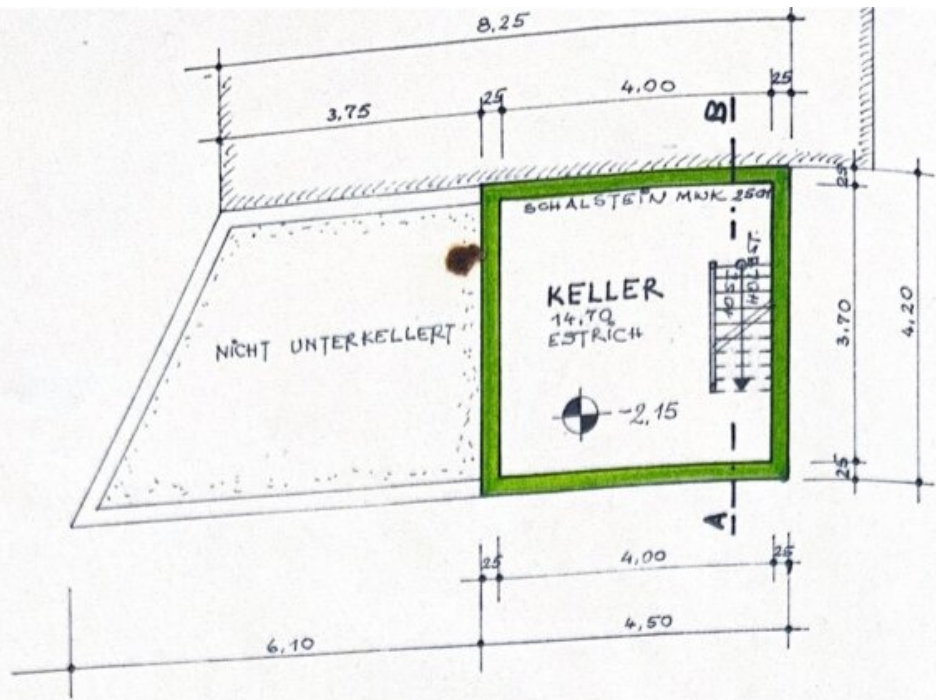
DACHGESCHOSS



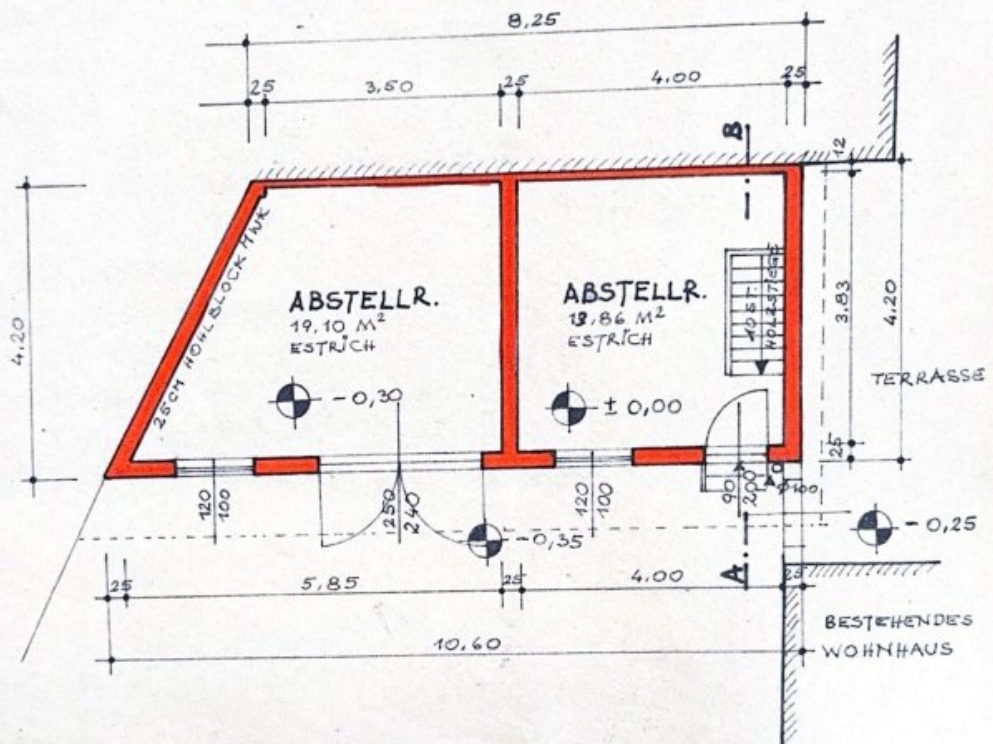
# SCHNITT A-B



- BETON
- ROLLIERUNG
- GEWACHSENER BODEN



KELLER



ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Aufgestocktes Presshaus** mit ca. 85 m<sup>2</sup> **Nutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Küche, Badezimmer mit WC, Wohn-Essbereich
- **Obergeschoss:** 2 Zimmer
- **Grundstücksfläche ca. 395 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Top Presshaus mit Kellerröhrenstruktur** (geschätzt ca. 20 m Gesamtlänge)
- **Beheizung mittels Gas möglich, aktuell wird mit Strom geheizt.**
- **Massivbauweise**
- **Großteil der Fenster bereits erneuert** (Rechnungen vorhanden – nicht im Energieausweis berücksichtigt)
- **Großes Nebengebäude mit Ausbaupotenzial**
- [Video](#)

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus, der Garten und das Nebengebäude

Das ehemalige Presshaus wurde im Jahr **1966 zu einem Wohnhaus aufgestockt**, wobei ein bestehendes Presshaus samt Weinkeller umfunktioniert wurde. **Genaue Erstaufzeichnungen zum ursprünglichen Baujahr des Presshauses und Kellers liegen leider nicht vor.**

In einer **ruhigen Lage in der Gemeinde Groß Schweinbarth** befindet sich diese **potentialreiche Liegenschaft.**

Über einige Treppen gelangt man in den **Vorgartenbereich**, von wo aus weitere Stufen zu einem Platz vor dem Haus führen, der sich **ideal für gemütliche Familienfeiern** eignet.

Im hinteren Bereich befindet sich ein **großzügiges Nebengebäude**, welches ausreichend Platz für Gartengeräte bietet und zudem **attraktives Ausbaupotenzial** aufweist. Der **Garten** hat eine angenehme Größe und rundet das Gesamtbild der Liegenschaft ab.

Über die **Terrasse** betreten Sie das Haus:

- Ein **Vorraum** empfängt Sie
- **Linkerhand** gelangen Sie in den **Wohn-Essbereich**
- **Rechterhand** befindet sich die **Küche**, welche weiter ins **Badezimmer mit WC** führt
- **Geradeaus** führt ein Gang mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss

Im **Obergeschoss** erschließt ein Gang **zwei gut nutzbare Zimmer**. (Deckenhöhe im Obergeschoss bei nur rund 1,95cm)

## Der Keller

Der **großzügige Kellerbereich** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Eingangsbereich befindet sich ein **klassischer Presshausbereich mit mehreren Räumen**. Über einen Treppenabgang gelangt man in die **beeindruckende Kellerröhre**, in der sich noch **alte Weinfässer** befinden.

Diese **historische Kellerröhrenstruktur** verleiht der Liegenschaft einen ganz besonderen Charakter und ist in dieser Form **eine echte Rarität**.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen aktuell über Strom**

- Im Wohn-Essbereich befindet sich ein **zusätzlicher Ofen**
- **Gasleitung im Haus vorhanden**, derzeit jedoch nicht in Betrieb (laut Eigentümer funktionsfähig)

#### **Betriebskosten (lt. Eigentümer):**

- Strom: ca. **€ 170 / Monat**
- Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€ 149 / Quartal**
- Müllabfuhr: ca. **€ 150 / Halbjahr**

#### **? Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:** Ist in Groß-Schweinbarth und ca. 1 km entfernt.
- **Volksschule:** Direkt im Ort und fußläufig erreichbar.
- **Mittelschule Auersthal und Matzen:** Bieten ein umfassendes Bildungsangebot.

#### **? Gesundheitsversorgung**

- **Praktischer Arzt:** Bietet eine umfassende primärärztliche Versorgung direkt im Ort.
- **Fachärzte und Zahnärzte:** In den umliegenden Gemeinden ist die Versorgung vorhanden.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an und ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## ?? Nahversorgung

In Groß-Schweinbarth selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden **Bad Pirawarth** und **Matzen**, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **SPAR**: Filiale in der Unteren Hauptstraße 1, Bad Pirawarth.
- **BILLA**: Filiale in der Reyersdorferstraße 6, Matzen.

**Gänserndorf** ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Nahversorgung.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 520**: Fährt von Wien Aderklaaer Straße (U-Bahn) über Deutsch-Wagram, Groß-Schweinbarth bis Kollnbrunn.
- **Linie 535**: Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf (Bahnhof) mit Halt in Groß-Schweinbarth und Mistelbach (Bahnhof).

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B220 (Gänserndorfer Straße)** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### ? Besonderheiten & Freizeit

Groß-Schweinbarth im Weinviertel ist eine malerische Marktgemeinde, bekannt für ihre sanfthügelige Landschaft, den Weinbau, idyllische Kellergassen und den für den Bienenfresser wichtigen Königsberg-Hohlweg. Freizeitangebote umfassen Radfahren, Wandern, Heurigenbesuche, den Jakobsweg Weinviertel und vieles mehr.

### Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap