

**Gigantischer Garten - Fernblick - Rückzugsort -
Altbau-Stil-Villa von 1924 zum Sanieren**



Objektnummer: 1633/376

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Mattersburg
Baujahr:	1924
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.948,00 m²
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marcus Plattner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +436765770045

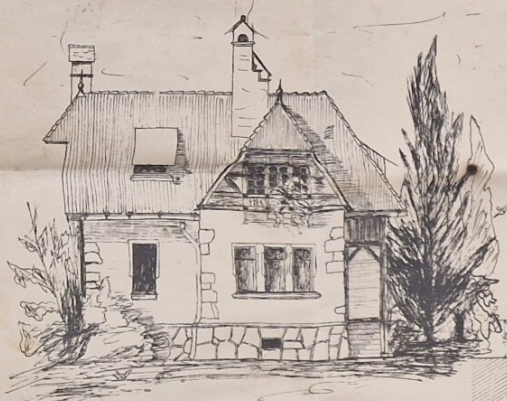
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



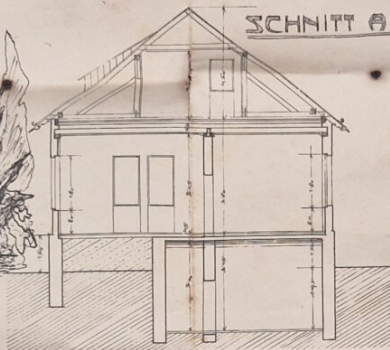




IN MATTERSBURG.

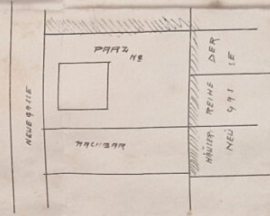


HAUPT-FACADE.

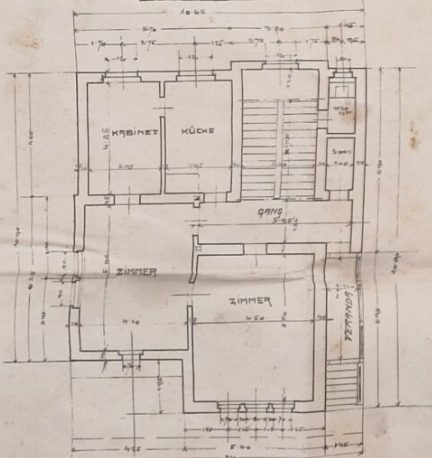


SCHNITT A.B.

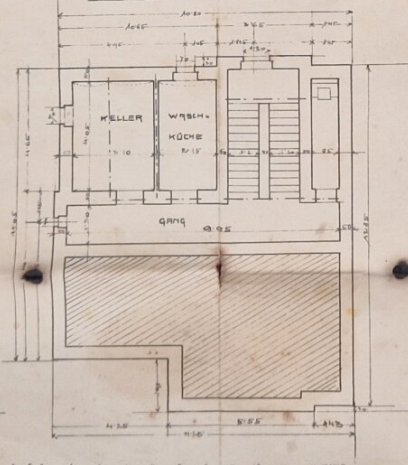
SITUATION 1:500.



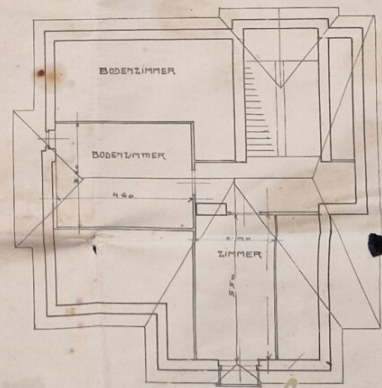
PORTERRE.



SOUTERRAIN.



DACHBODEN.



MATTERSBURG im OKT. 1924.

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großes Grundstück mit einer Gesamtfläche von **2.076 m²**, davon rund **1.948 m² Gartenfläche**, in sonniger und ruhiger Lage von Mattersburg. Dieses Grundstück bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer individuellen Wohnträume – ob modernes Einfamilienhaus, Doppelhaus oder kleines Neubauprojekt.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine ältere Villa aus dem Jahr 1924 mit ca. **125 m² Wohnfläche** auf zwei Etagen. Das Gebäude weist jedoch einen deutlichen Bauschaden (Riss in der straßenseitigen Außenwand) auf und ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Jedoch stellt diese Altbau-Villa mit Baujahr 1924 für Liebhaber historischer Gebäude eine Herausforderung zur Sanierung dar - nehmen Sie die Herausforderung an und schaffen Sie ein einzigartiges Refugium mitten in einem großen Garten!

Laut Kostenvoranschlag beläuft sich die Sanierung nur des Risses auf etwa **€ 28.000**, eine umfassende Renovierung wäre zusätzlich erforderlich. Sollten Sie an **Abbruch und Neubau** denken, die geschätzten Kosten für Abbruch und Entsorgung betragen ca. **€ 35.000** (lt. Kostenvoranschlag unserer Partnerfirma).

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein kleines **Wirtschaftsgebäude mit etwa 21 m²** an der Grundstücksgrenze.

Highlights:

- Großzügiges Grundstück mit 2.076 m² Gesamtfläche
- Ruhige, grüne Lage mit guter Erreichbarkeit
- Ideale Voraussetzungen für Neubau oder Projektentwicklung
- Bestehendes Nebengebäude (ca. 21 m²)
- Hervorragende Investitionsmöglichkeit für Private oder Bauträger

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, ein weitläufiges Baugrundstück in attraktiver Wohngegend von Mattersburg zu erwerben – perfekt für alle, die Ruhe, Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Hinweis: Die Bilder, speziell das Bild mit dem Pool im Garten, sind KI-generierte Bilder um die Möglichkeiten einer Gestaltung der Liegenschaft aufzuzeigen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap