

## **Charmantes Weinviertler Häuschen sucht neuen Besitzer – Ihr Projekt in Poysdorf**



Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4230**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2170 Poysdorf          |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 54,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Garten:</b>           | 18,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 59.999,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 93,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

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

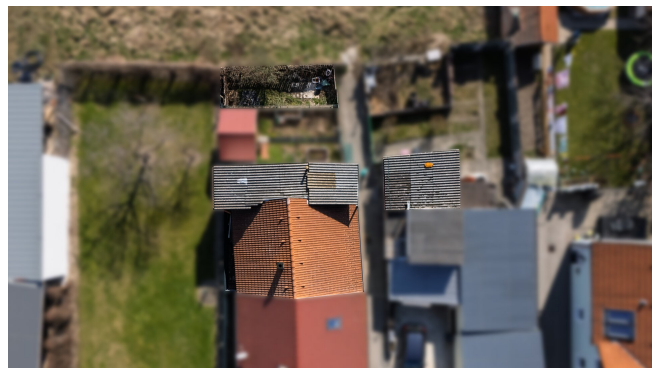
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







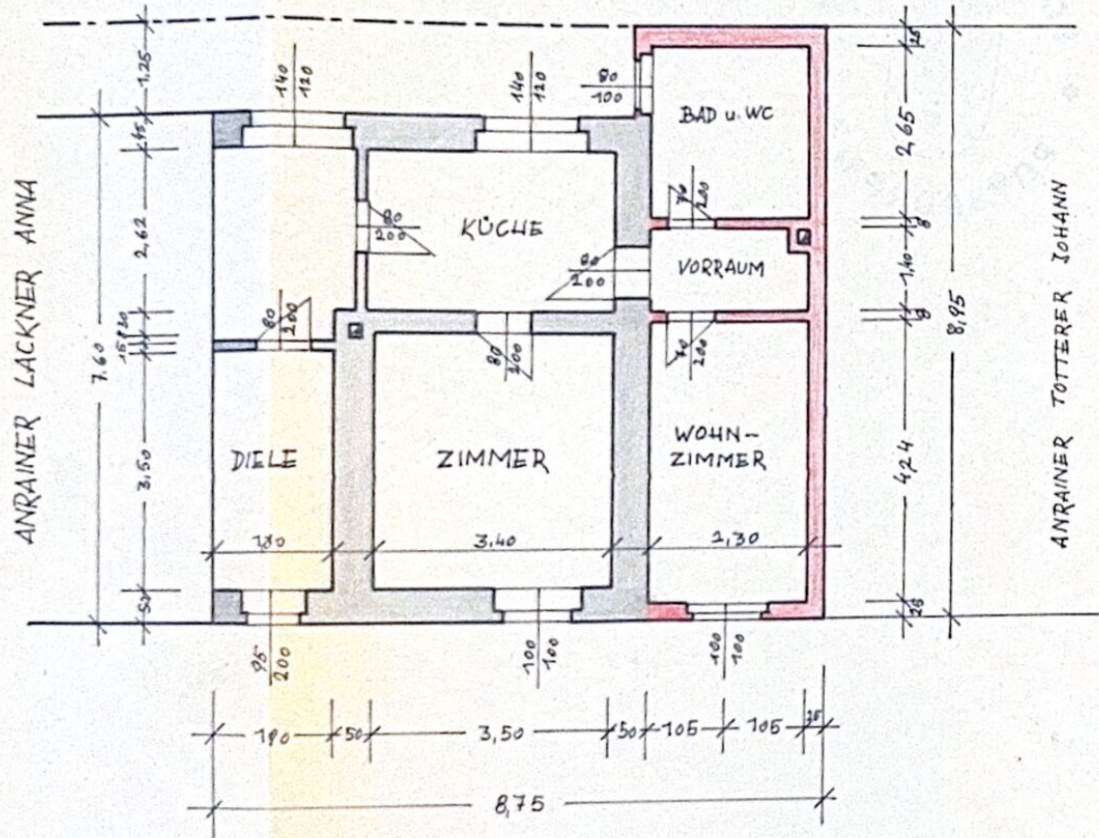




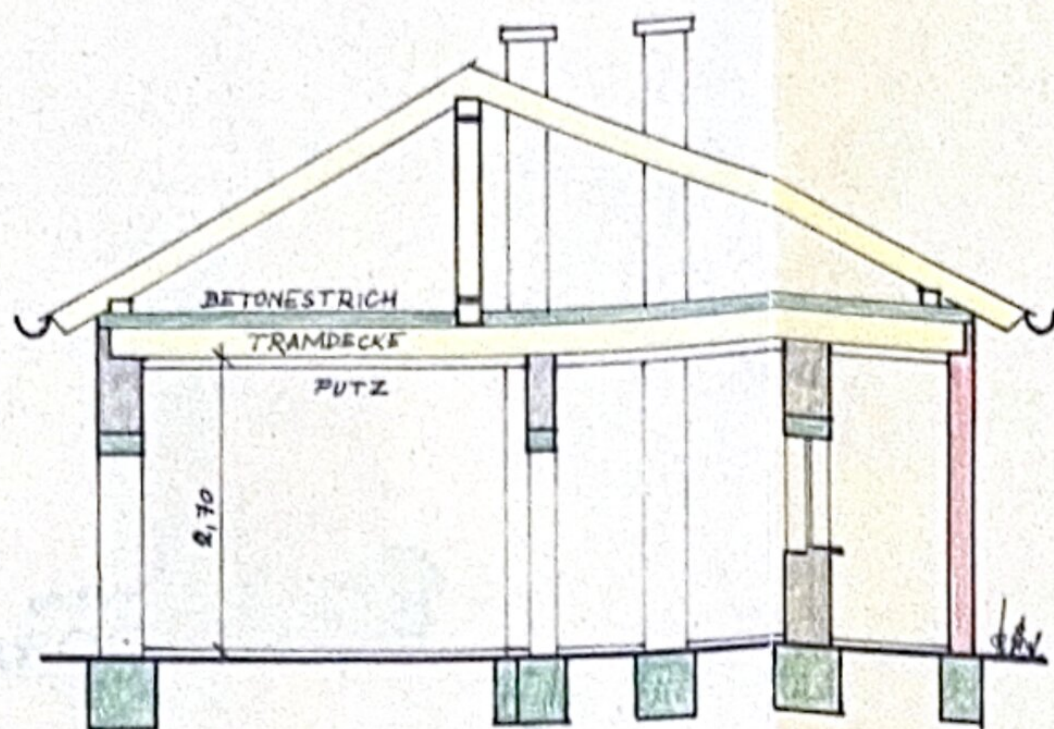


# GRUNDRISS

ANRAINER HOLLY JOSEF



# SCHNITT



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer kompakten Immobilie mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage im Weinviertel?  
Dann haben wir das passende Projekt für Sie!**

**Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- **rund 70,75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:** Kompakte Liegenschaft mit zusätzlichem Gartenbereich
- **Wohnnutzfläche von rund 54 m<sup>2</sup>**
- **Einfamilienhaus:** Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleideraum, Badezimmer, Abstellraum
- **Baujahr:** Genaues Baujahr nicht nachvollziehbar, erste Dokumentation aus dem Jahr 1966
- **Sanierungsbedarf:** Ideale Gelegenheit für handwerklich Begabte und Individualisten
- **Beheizung:** Festbrennofen mit Holz und Kohle
- **Zusätzliche Flächen:** Separater Garten mit rund 18 m<sup>2</sup> sowie gegenüberliegende Carport/ Stallung.
- [Video](#) im Anhang

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Besagtes Objekt befindet sich in der Brunngasse in **Poysdorf** und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine kleine Liegenschaft mit Potenzial suchen. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 54 m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt in eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen Ankleideraum, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Das genaue Baujahr der Immobilie ist **nicht vollständig nachvollziehbar**, jedoch liegt eine erste dokumentierte Erwähnung aus dem **Jahr 1966** vor. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Ein besonderes Detail dieser Liegenschaft ist der zusätzliche **Gartenbereich mit rund 18 m<sup>2</sup>**, welcher sich nur etwa einen Meter vom Wohnhaus entfernt befindet und zusätzlichen Freiraum für kleine Gartenprojekte oder Freizeitgestaltung bietet.

Direkt gegenüber der Liegenschaft befindet sich zudem eine separate **Stallung** beziehungsweise **Carport**. Diese bietet ausreichend Platz für einen PKW, zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt bzw. Lagerfläche genutzt werden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die Lage in der Weinstadt Poysdorf im Herzen des Weinviertels, die eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur verbindet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt derzeit über eine **Festbrennofen**, welche mit Holz oder Kohle betrieben wird.

**Energieausweis wird nachgereicht.**

## **Infrastruktur:**

### **Kindergarten**

Kindergarten Poysdorf

? Poysdorf, Niederösterreich

? In der Stadt befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, die eine Betreuung für Kinder ab dem Kleinkindalter ermöglichen.

### **Nahversorger / Lebensmittel**

Mehrere Supermärkte und Nahversorger im Stadtgebiet

? Zentrum Poysdorf

? In wenigen Minuten erreichbar befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

## **Schule direkt im Ort**

Volksschule Poysdorf

? Poysdorf, Niederösterreich

? Volksschule für die ersten 4 Schuljahre direkt im Ort vorhanden.

? Entfernung grob:

Kindergarten: wenige Minuten innerhalb des Ortsgebiets

Nahversorger: wenige Minuten innerhalb des Ortszentrums

## **Verkehrsanbindungen:**

### **? Auto**

Mit dem Auto sind größere Orte schnell erreichbar:

Mistelbach: ca. 15–20 Min

Laa an der Thaya: ca. 20 Min

Wien Stadtgrenze: etwa 45–55 Min je nach Verkehr

### **? Öffentliche Verkehrsmittel**

Poysdorf ist über Regionalbuslinien des Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) gut angebunden.

**Bus 581, Bus 585, Bus 594**

Es bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Mistelbach sowie zu umliegenden Gemeinden des Weinviertels. Von Mistelbach aus besteht zudem Anschluss an das Bahnnetz Richtung Wien.

**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. Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!**

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap