

**Traismauer - Gemeinlebarn: über 2.500m<sup>2</sup>  
Bauland-Kerngebiet mit Einfamilienhaus und Garten mit  
Altbaumbestand zu kaufen**



**Objektnummer: 101**  
**Eine Immobilie von fivex3 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Gemeinlebarn
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



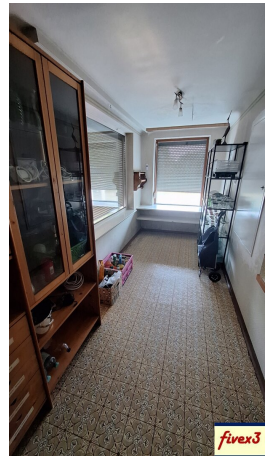
**Gerhard Figl**

fivex3 KG  
Preuwitz 43  
3454 Reidling

T +436764654016







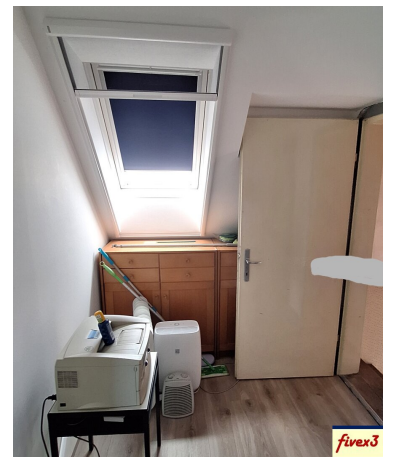










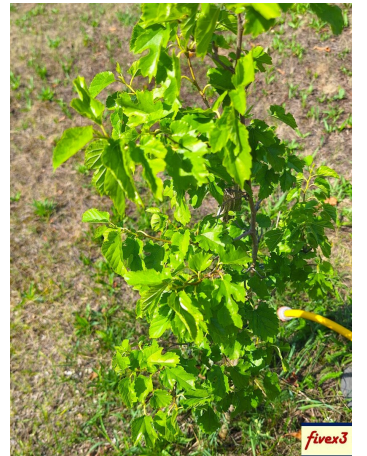


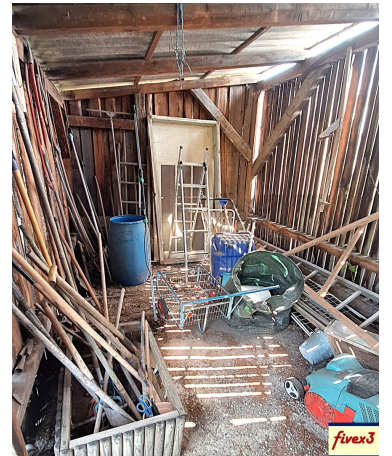
















## finanzieren mit **fivex3** - ungebundener Kreditvermittler

- ✓ Ich vertrete als "ungebundener Kreditvermittler" ausschließlich **Ihre** Interessen
- ✓ Beste Konditionen durch Ausschreibung an mehrere Banken
- ✓ Einreichung auch bei der Hausbank und regionalen Banken möglich
- ✓ Kooperation mit allen österreichischen Bausparkassen und vielen Großbanken

## bestpreisgarantie - kein Risiko für Sie !

- ✓ Die Finanzierung kostet Sie durch die Einschaltung eines ungebundenen Kreditvermittlers nicht mehr als bei Direktkontakt mit der Bank, da ich mein Honorar von der finanzierenden Bank bekomme
- ✓ Sollte ich kein besseres Angebot als ein bereits vorliegendes bringen können, ist die Beratung für Sie kostenlos; lediglich wenn Sie ein besseres Angebot von mir ablehnen, ist mein Zeitaufwand abzugelten

*Ihr persönlicher Kreditvermittler*

**gerhard figl** - **fivex3** KG

tel 0676 4654 016

e-mail [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)



**fivex3**

### Beratung & Vermittlung

<b>finanzieren</b>	Ungebundener Kreditvermittler	die beste Finanzierung von vielen Banken
<b>immobilien</b>	Immobilienmakler	Häuser, Wohnungen, Grundstücke...
<b>vorsorgen</b>	Vermögensberater	Fondspolize, Wertpapiere, Bausparen...



**gerhard figl**

*Ihr persönlicher  
finanzberater &  
immobilienmakler*

telefon 0676 46 54 016

@-mail [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

internet [www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)

**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**[www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)**

**fivex3** KG - FN 418855p - UID ATU 6899 5929  
3454 Sitzenberg-Reidling - Preuwitz 43 - Gemeinde Zwentendorf  
Immobilienmakler - GISA-Zahl 1433 0360  
Vermögensberater - GISA-Zahl 2838 0429

**fivex3**

Sie haben noch Fragen ?

Ich stehe gerne zur Verfügung:

**fivex3-immo**

**gerhard figl**

telefon 0676 46 54 016

**fivex3** KG [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

**fivex3**

*fivex3.net*

*finanzieren*

---

*immobilien*

---

*versorgen*

## Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Garten in zentraler Lage von Gemeinlebarn, Stadtgemeinde Traismauer.

Grundstückswidmung: Bauland-Kern, Bauklasse I, II, offene oder gekuppelte Bauweise, 70% verbaubar.

Grundstücksmaße ca 36m x 70m; der Baugrund ist teilbar.

Das Haus aus den 1950er-Jahren verfügt im Erdgeschoß über eine Veranda, Vorraum, Ess-Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und südseitigen Ausgang in den Garten mit Wintergarten und Terrasse.

Im Dachgeschoß befindet sich ein Vorraum, 2 Schlafzimmer und ein Bad.

Das Gebäude ist teilunterkellert, hier gibt es einen Lagerraum und Technikraum mit Wasserwerk, Gastherme und Wasseranschluss.,

Anschlüsse: Strom, Kanal, Gas, 2 Kamine (außer Betrieb), SAT, Festnetz, Wasser aus eigenem Brunnen

- + Zentralheizung mit Gastherme
- + Klimaanlage mit Heizfunktion
- + Wasser aus eigenem Brunnen
- + riesiger Garten mit Hinterausgang zum Bahnhof
- + Altbaumbestand und exotische Bepflanzung
- + Garage und Werkstatt
- + Holzschuppen/Lagerflächen
- + Dachausbau ca. 2010
- PVC Beläge/Eternit möglicherweise asbesthaltig

Alternativ kann auch nur das Wohnhaus mit Garage und Werkstatt und ca. 900m<sup>2</sup> Grundfläche zum Preis von € 240.000 erworben werden.

**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://fivex3-1.service.immo/registrieren/de) - <https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap