

Bungalow mit Sanierungscharme? Hier richtig!



Hausfront

Objektnummer: 6547/4297

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Nutzfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

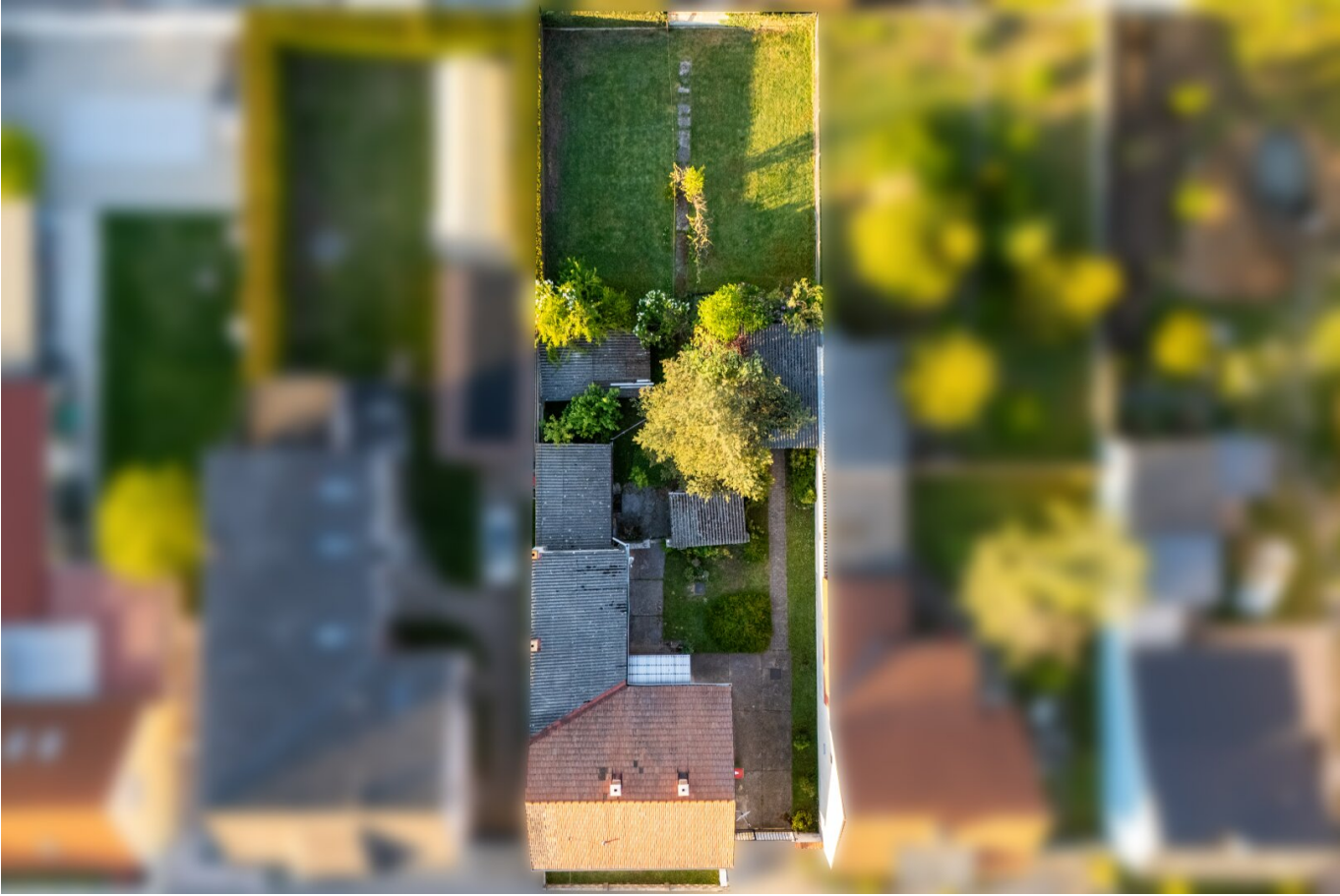


Markus Dassler

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

H +43 664 7505 17 72

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















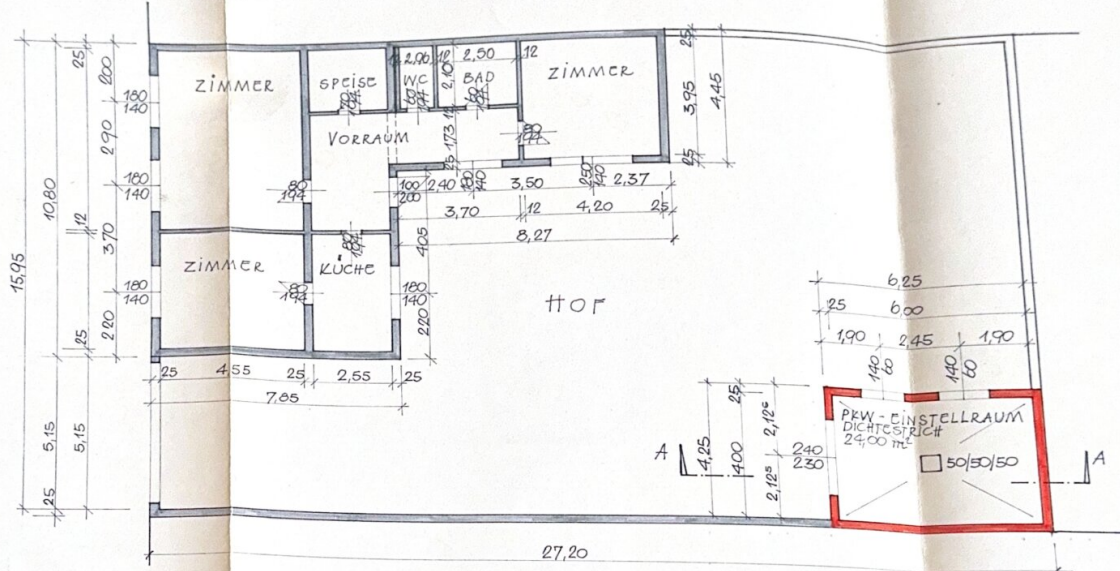








GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 107 m² Wohnfläche**
- Praktische Raumaufteilung mit mehreren Zimmern und Nebenflächen
- **Nebengebäude mit zusätzlichem Nutzungspotenzial**
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 800 m² (laut Grundbuch)**
- **Ruhige Wohnlage** mit angenehmem Umfeld
- Beheizung über **Gas-Brennwertgerät**, Wärmeabgabe über Radiatoren
- Brunnen vorhanden (derzeit nicht in Betrieb)
- **Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal für kreative Eigennutzer oder Projektentwickler**
- **Garage mit Stehgrube**
- [Video zur Immobilie verfügbar](#)

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde ursprünglich im Jahr **1957 errichtet**, eine Erweiterung durch eine Garage erfolgte **1973**. Ein Bestandsplan ist vorhanden, eine Benützungsbewilligung liegt derzeit nicht vor.

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** und bietet durch die vorhandene Zufahrt ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge.

Der Zugang erfolgt über eine kleine Terrasse, die in den Vorraum des Hauses führt. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Wohnbereiche:

- Eine **separate Küche** mit angrenzendem Esszimmer
- Ein Zimmer, das als Durchgang in ein weiteres Zimmer dient
- Ein zusätzlicher Gangbereich, über den ein Abstellraum erreichbar ist
- Weiters stehen ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches derzeit als **Rohdachboden ausgeführt ist** und entsprechendes **Ausbaupotenzial** bietet.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein **separates Nebengebäude**, das vielseitig genutzt werden kann. Ob als Stauraum, Werkstatt oder für zukünftige Adaptierungen – hier stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die das Nutzungsspektrum der Liegenschaft erweitern. Ebenso befindet sich eine Garage mit Stehrube am Grundstück, ideal für Bastler!

Garten und Außenbereich

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist der **großzügige Garten**, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Ob als Rückzugsort im Grünen, Spielfläche für Kinder oder für gärtnerische Nutzung – die Fläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Auch die Umsetzung weiterer Projekte wie beispielsweise ein Pool oder eine erweiterte Gartenanlage ist gut vorstellbar.

Widmung und Bebauung

Die Liegenschaft unterliegt folgenden Rahmenbedingungen:

- Bebauungsdichte: **40 %**
- Bauweise: **geschlossene Bauweise**
- Bauklasse: **I**

Ein Ausbau des Dachbodens wäre grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer entsprechenden behördlichen Genehmigung.

Technik und Betriebskosten

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gasheizung**, die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren. **Drei Kaminzüge** sind vorhanden.

Die laufenden Kosten gestalten sich wie folgt:

- Gemeindegeld (Wasser, Kanal): ca. **€ 145 pro Quartal**

- Müllgebühren (GVU): ca. **€ 145 pro Quartal**
- Grundsteuer: ca. **€ 37,80 jährlich**

? **Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.
- **Mittelschule:** Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lasee.

? **Gesundheitsversorgung**

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.
- **Fachärzte:** Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA:** Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.
- **HOFER:** Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar:** Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 540:** Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

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

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg in die

Bahn zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

? Besonderheiten & Freizeit

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

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.

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 <8.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap