

## **Schlossblick! Charmantes Einfamilienhaus in Gloggnitz am Silbersberg!!**



**Objektnummer: 3171**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>USt.:</b>	19,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt













REMAX



REMAX

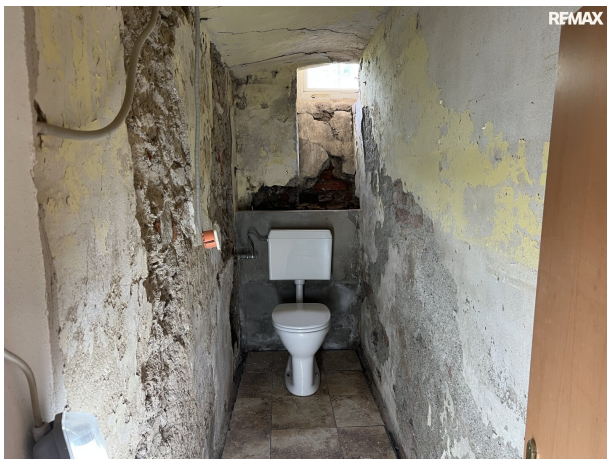


REMAX















**STADTGEMEINDE GLOGGNITZ**  
 POL. BEZIRK NEUNKIRCHEN, NÖ  
 A-2640 GLOGGNITZ, SPARKASSENPLATZ 5  
 POSTFACH 2  
**www.gloggnitz.at**

Gloggnitz, am 27.08.2025  
 Sachbearbeiter: Lutz/Piller  
 e-mail: sandra.lutz@gloggnitz.gv.at  
 Telefon: 02662/42401-32  
 UID-Nr.: ATU 43639906



Zahl: IV-25

Betreff: Verordnung – Bausperre Silbersberg

## KUNDMACHUNG

Gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung wird kundgemacht, dass der Gemeinderat der Stadt Gloggnitz in seiner Sitzung am 26.08.2025 folgende Bausperre in der Unteren und Oberen Silbersbergstraße beschlossen hat:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gloggnitz hat in seiner Sitzung am 26.08.2025 folgende

### VERORDNUNG

beschlossen:

#### § 1

Gemäß § 26 Abs.2 lit.b des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idGF. wird für die unbebauten Wohnbaulandflächen nördlich der „Unteren“ bzw. „Oberen Silbersbergstraße“ (Parz.Nrn. 382 - 627; KG.Gloggnitz), welche gemäß der „Ingenieurgeologischen Beurteilung vom 05.04.2023 (Verfasser: WLW Fachzentrum Geologie und Lawine, 6020 Innsbruck; GZ: 3491/06-2023) als steinschlaggefährdet anzusehen sind, eine Bausperre erlassen.

#### § 2 Zweck der Bausperre

Erfüllung der Verpflichtung gemäß § 26 Abs. 2 lit. b des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idGF., wonach der Gemeinderat eine Bausperre zu erlassen hat, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 4 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idGF. bedroht ist.

#### § 3

Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.



Der Bürgermeister

  
 Mag. René Blum

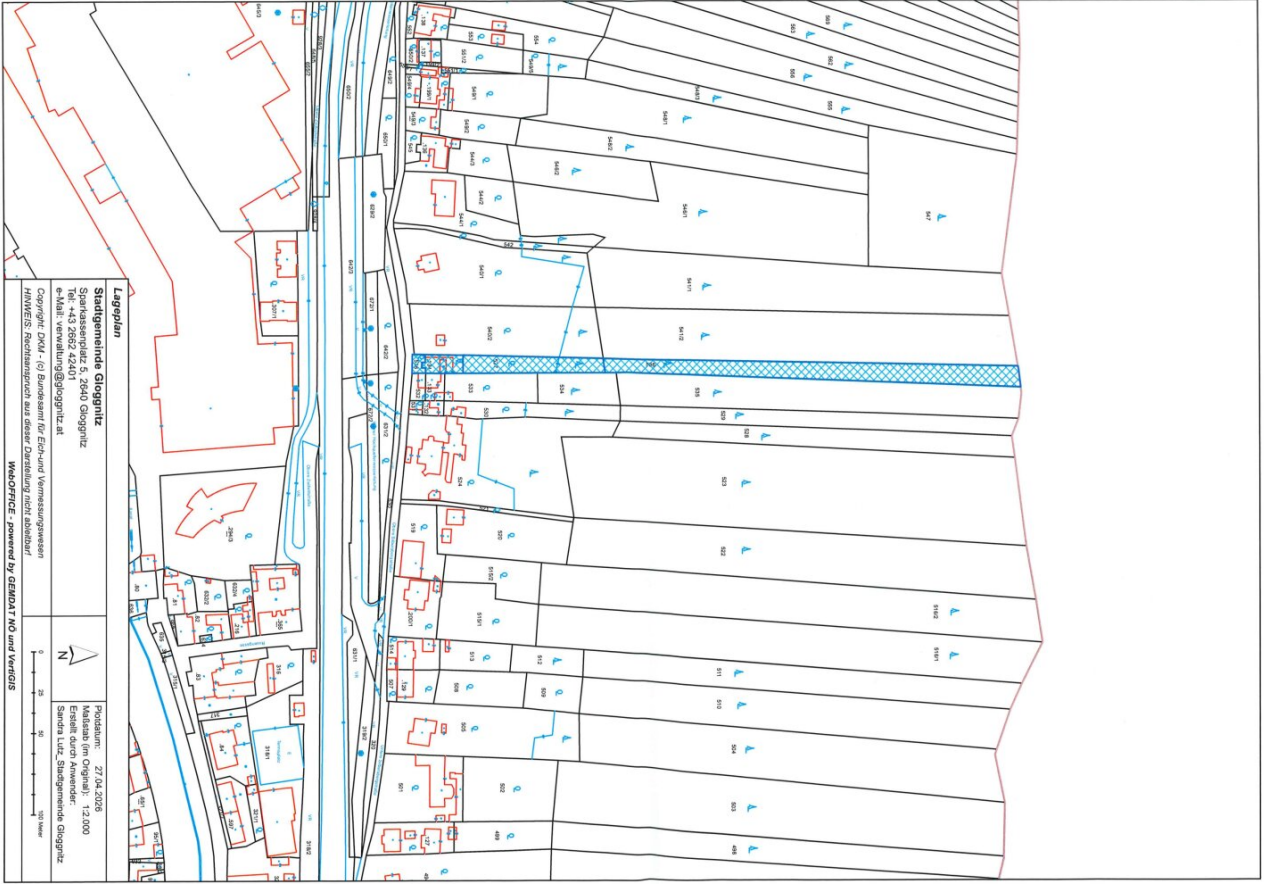
angeschlagen: 27.08.2025  
 abgenommen: 11.09.2025

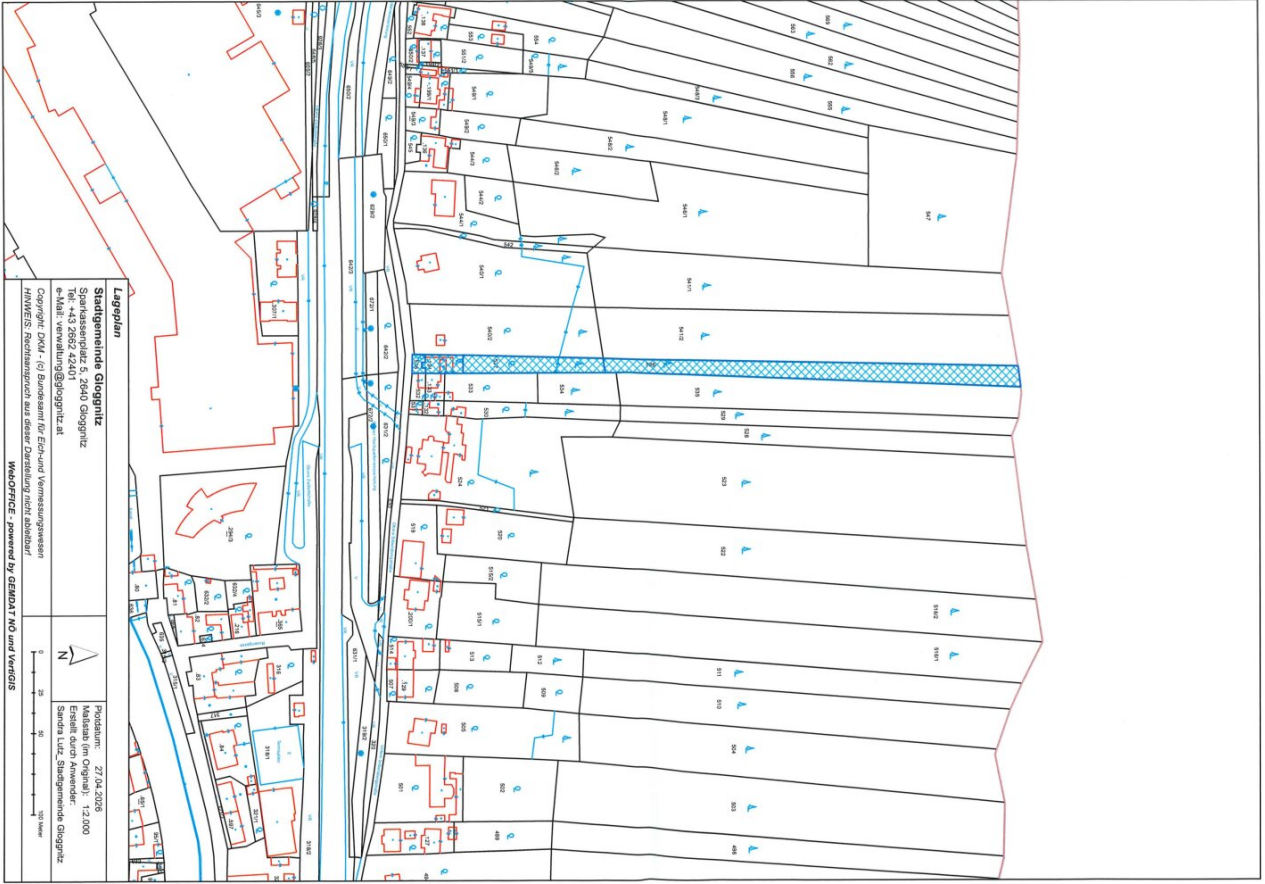




**Lageplan**  
Stadtgemeinde Gloggnitz  
Sporkasseplatz 5, 2640 Gloggnitz  
Tel: +43 2862 42401  
E-Mail: [verwaltung@gloggnitz.at](mailto:verwaltung@gloggnitz.at)  
Copyright: Dood - (G) Bannmann für Fach- und Vermessungswesen  
ANWIS: Nachzeichnung aus dieser Darstellung nicht zulässig!  
MediDruck - powered by GEMDAT 7 HD und Veridos

Programm: 27.04.2008  
Makstab: (im Original): 1:2.000  
Erstellt durch Anwender:  
Servus Ltd., Stadtgemeinde Gloggnitz





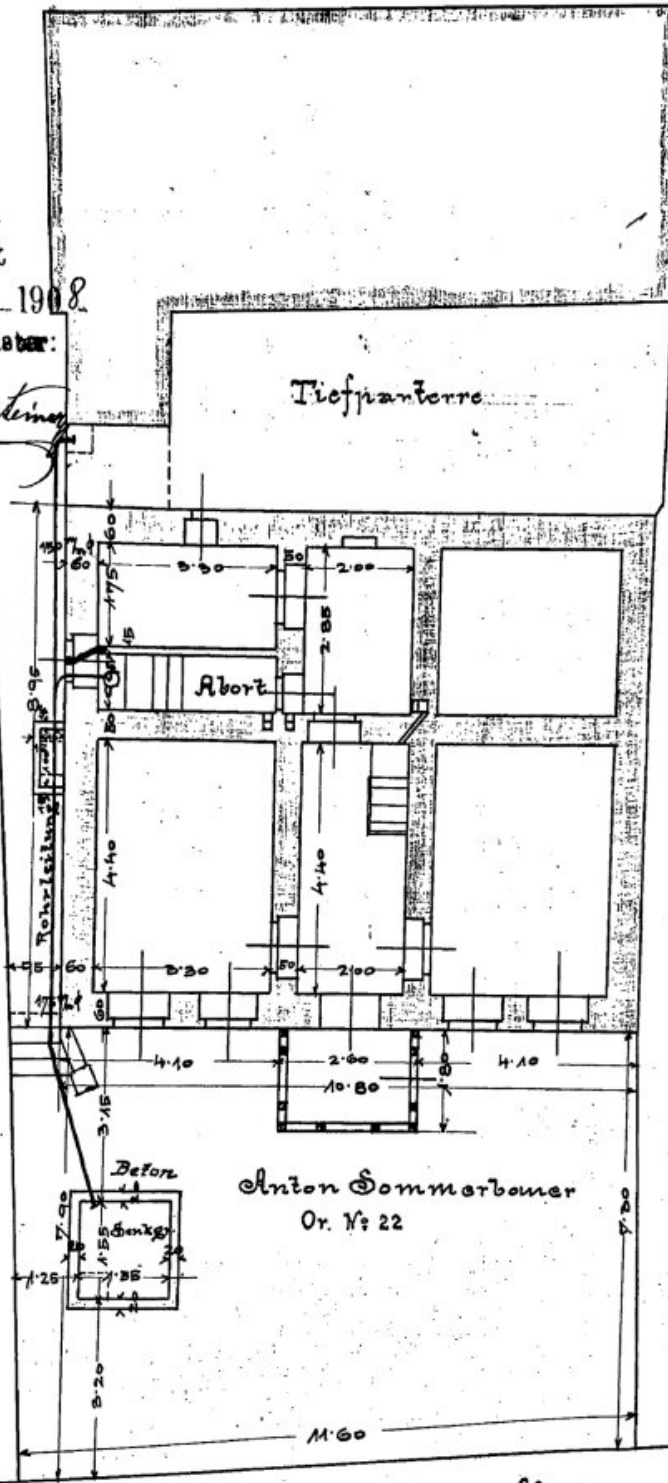
GLOGGNITZ



Bürgermeisteramt  
Gloggnitz, am 16. April 1908  
Der Bürgermeister:



*Übergeben Herr Hans Mügln*



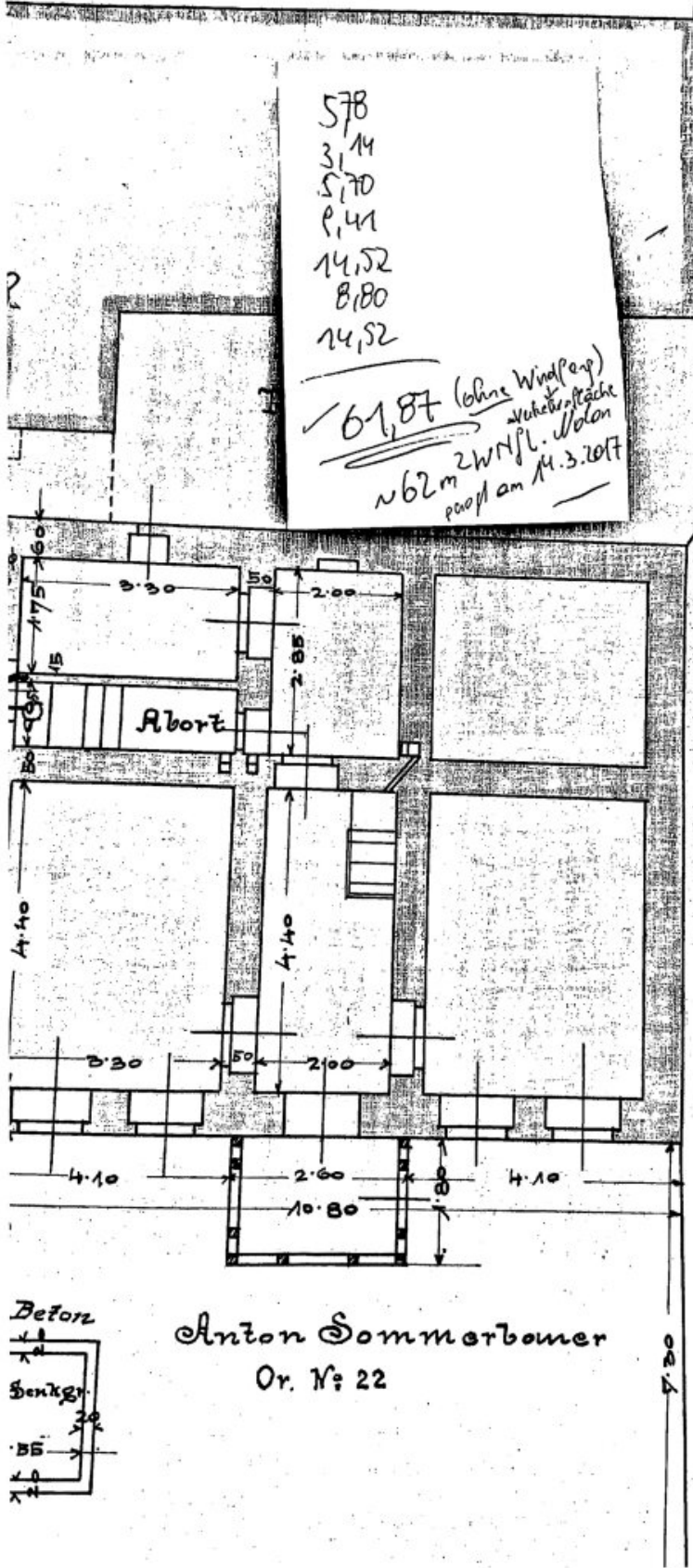
*Übergeben Herr Josef Leisberger*

*Handwritten signature*

Gloggnitz, am 2. April 1908

Maßstab 1:100.

Oberer Silberbergstrasse.



Österreichische Post

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gloggnitz, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf großzügigen 114,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für Ihre Wohnträume. Mit insgesamt 4 Zimmern ist genügend Platz für die ganze Familie vorhanden.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein – ideal für Kinder zum Spielen oder für gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

### Das Grundstück teilt sich in folgende Widmungsarten:

- BW
- Glf
- FO

Der Kauf eines Grundstücks mit einer Fläche von über 3.000 m<sup>2</sup> unterliegt in Österreich, insbesondere bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, strengen Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes.

### Grundverkehrsbehördliche Genehmigung

- **Genehmigungspflicht:** Grundstücke, die 3.000 m<sup>2</sup> übersteigen, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Diese Immobilie ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, das Haus ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Nutzen Sie diese Chance, um Ihre persönliche Wohlfühloase zu schaffen und gleichzeitig in eine vielversprechende Zukunft zu investieren.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich Arzt, Apotheke und Klinik, was Ihnen schnelle medizinische Versorgung garantiert. Für Familien sind Schule und Kindergarten bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung durch Buslinien sorgt für eine einfache Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele und macht das tägliche Pendeln entspannt und unkompliziert.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwandeln Sie dieses Einfamilienhaus in Gloggnitz in Ihr persönliches Traumhaus! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen

Sie sich von den Möglichkeiten begeistern. Ihre Zukunft beginnt hier!

**Aufteilung:**

**EG (ca. 52,46m<sup>2</sup>) - sanierungsbedürftig!**

- Windfang
- Küche
- Badezimmer
- WC
- 2 Zimmer
- Abstellraum

**OG (ca. 61,87m<sup>2</sup>) - renoviert!**

- Vorraum
- WC
- Heizraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

**Ausstattung:**

- Feststoffheizung/Elektroheizung
- Loggia
- Nebengebäude

**Kaufpreis: € 229.000,--**

## **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap