

# **Renovierungsprojekt - Großes Grundstück mit 2 Häuser - Renovierungsprojekt**



**Objektnummer: 5660/7901**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 St. Andrä-Wördern
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 225,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Doris Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

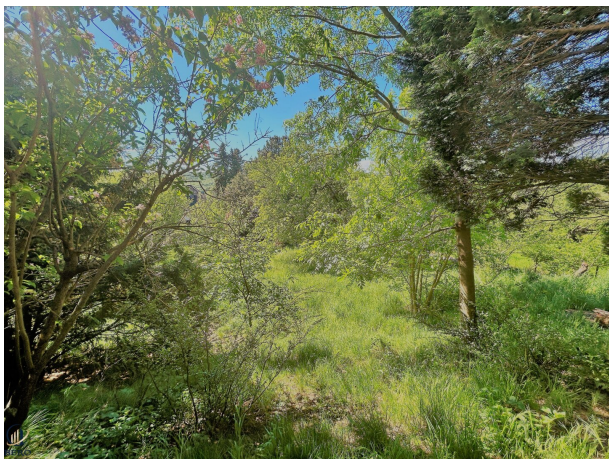
T +43 660 5688821  
H +43 660 157 50 54 oder +43 660 5688821

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











**LEGENDE**

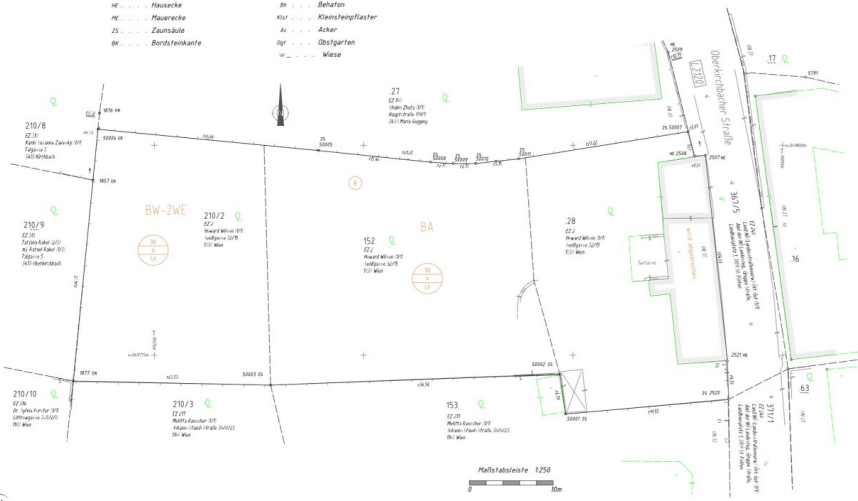
**Grenzpunkt-Vermarkungen**

**Bedeckungen**

**Grenzen**

B	Gränzstein behauen	B	Beton	---	Grundstücksgrenze vermessen
U	Gränzstein unbehauen	As	Asphalt	- - -	Grundstücksgrenze übernommen
KL	Kreuz oder Lochmarke	u	unbefestigt	---	Grundstücksgrenze nicht messbar
ER	Eisenrohr	W	Wurfbol	- - -	Grundstücksgrenze schriftl.
NG	Nagel	Nat.Pl.	Natursteinplatten		
HE	Häusercke	Bh	Behälter		
HE	Häusercke	KSt	Kleinstreifflaster		
ZS	Zaunlinie	A	Acker		
BK	Bordsteinkante	Ogr	Obstgarten		
		W	Wiese		

Darstellung 1 : 250



**GZ 509A** Kirchbach (20 140) Krems an der Donau Tulln  
 Datum: 14.09.2023 Gauß-Krüger M34\* 31.08.2023 29.08.2023

## Teilungsplan

### Oberkirchbacher Straße 30

Es wird bescheinigt, dass dieser Plan die Voraussetzungen nach § 802 ABGB erfüllt und darauf anzuwenden, dass Anzeigepflicht nach § 810 ABGB besteht.

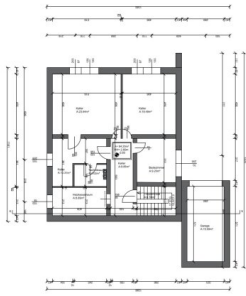
Auf Grund der vom Bundesministerium für Inneren, Forschung und Verkehr, am 22.12.2016 erteilten Bewilligung (Bewill.Nr. 13/2016/12/2016) wurde die Vermessung zur Verfertigung dieses Planes am 14.09.2023 abgeschlossen.

**GEOWEBER**  
**GEOMETER**

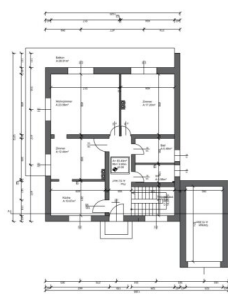
Dipl.-Ing. Werner Weber  
 Ingenieurkonsultant für Vermessungsingenieurwesen  
 3400 Klosterneuburg, Roman-Scholz-Platz 4  
 T 02243-28251 office@groweber.at www.groweber.at



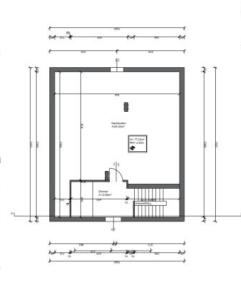
Kellergeschoss M 1:100



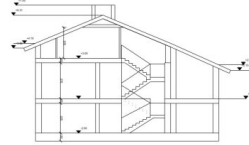
Erdgeschoss M 1:100



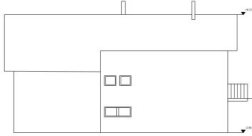
Kellergeschoss M 1:100



Schnitt A-A M 1:100



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Einfamilienhaus (Bestandsobjekt) mit Garage  
Oberkirchbacher Straße 26, 3423 Oberkirchbach  
GRNR: :27  
Einlagezahl: 180  
Grundbuchnummer: 20140

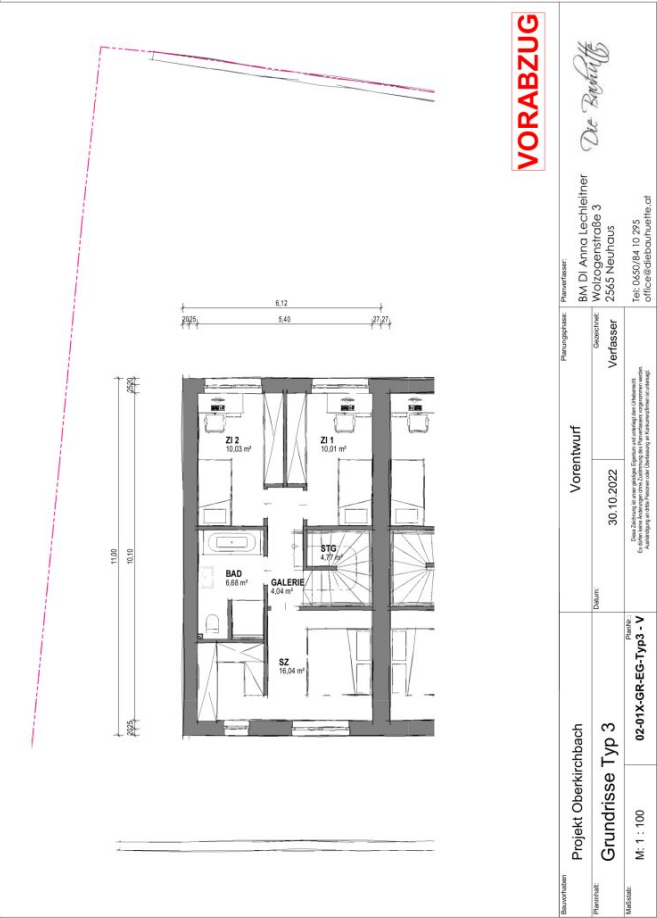
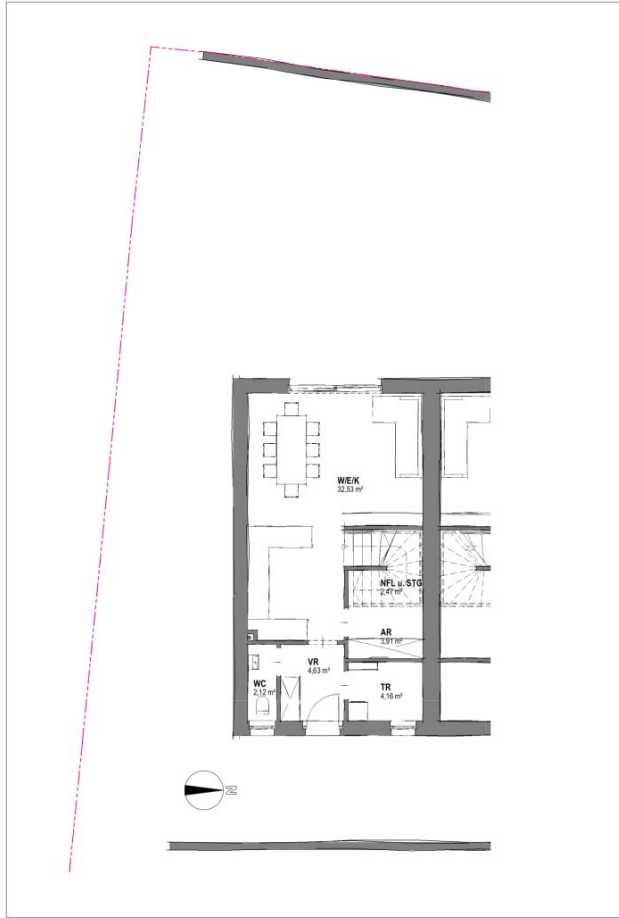


ATEC e.U.  
Graz, Pöchlarn, Dornbirn  
Bregenz, Innsbruck  
Klagenfurt  
Linz  
Salzburg  
Wien  
Zürich

Plandatum:  
31.05.2019

Bearbeiter:  
K.BRONJA





**VORABZUG**

<p>Beauftragter: <b>Projekt Oberkirchbach</b></p> <p>Planname: <b>Grundrisse Typ 3</b></p> <p>Maßstab: <b>M: 1 : 100</b></p>	<p>Vorentwurf</p> <p>Datum: <b>30.10.2022</b></p>	<p>Planvergrößerter: <b>BM DI Anna Lechleitner</b></p> <p>Gezeichnet: <b>Wolfgangstraße 3</b></p> <p>Verfasser: <b>2565 Neuhaus</b></p>	<p>Planvergrößerter: <b>BM DI Anna Lechleitner</b></p> <p>Gezeichnet: <b>Wolfgangstraße 3</b></p> <p>Verfasser: <b>2565 Neuhaus</b></p> <p>Telefon: <b>06650 64 10 295</b></p> <p>E-Mail: <b>office@berobau.at</b></p>
--	---	---	--

*Die Zeichnung ist eine verbindliche Darstellung der beauftragten Maßnahme. Es gelten die in der Ausschreibung enthaltenen Vertragsbedingungen.*

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Andrä-Wördern, Niederösterreich!

Der Kaufpreis von 699.000,00 € macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition in eine begehrte Lage. Das Haus besticht durch seinen großzügigen Grundriss und verfügt über eine einladende Terrasse sowie einen weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Spielen im Freien einlädt. Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Die Häuser sind renovierungsbedürftig und bieten Ihnen somit die Chance, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Lage in St. Andrä-Wördern überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindung, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Orte und die Stadt Wien ermöglicht.

Der jetzige Eigentümer hat auch bereits eine Neuplanung erstellen lassen. Die Liegenschaft wäre somit auch für Bauträger sehr interessant.

Die Planung liegt auf und kann bei Bedarf auch übermittelt werden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein großzügiges Haus mit viel Potenzial in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend zu erwerben. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses und schaffen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum!

Für weitere Informationen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute unter **0660/157 50 54** oder **0660/5688821**.

**Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**

**Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <4.500m

Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap