Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



Titelbild

Objektnummer: 1858/10294

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

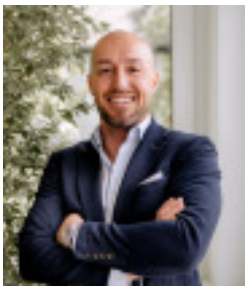
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	215,88 m²
Nutzfläche:	276,64 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,76 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien







































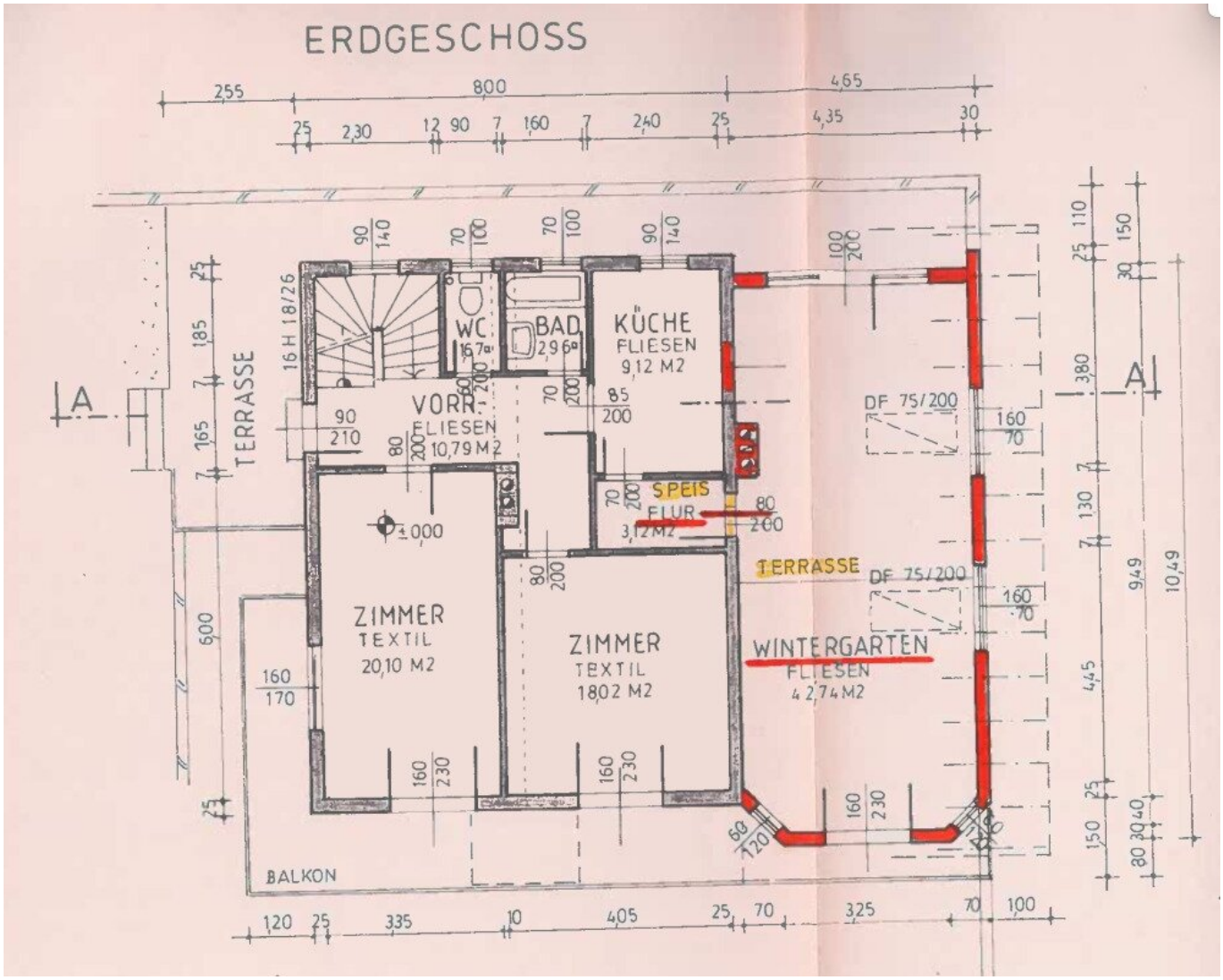


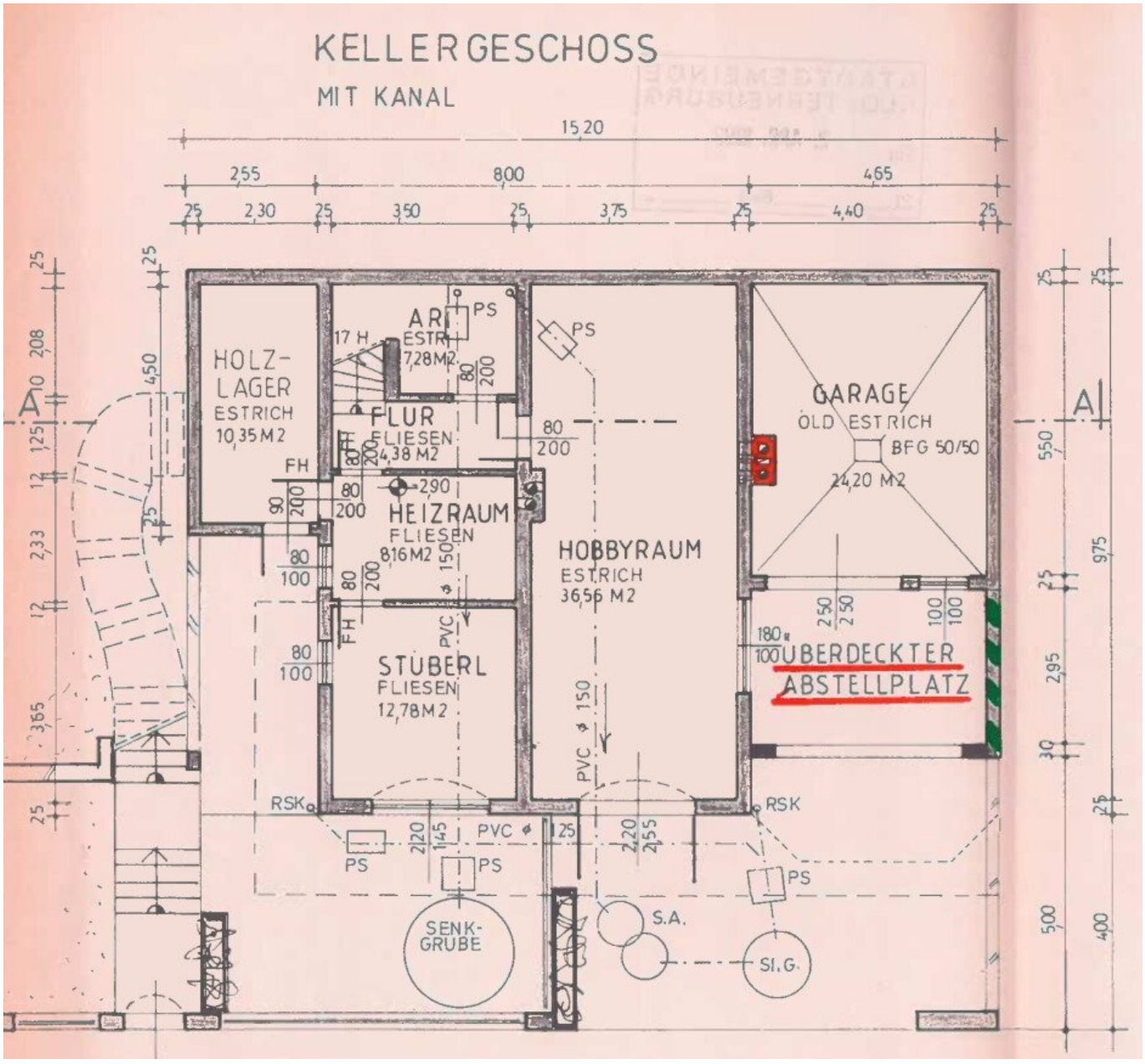



Vaillant

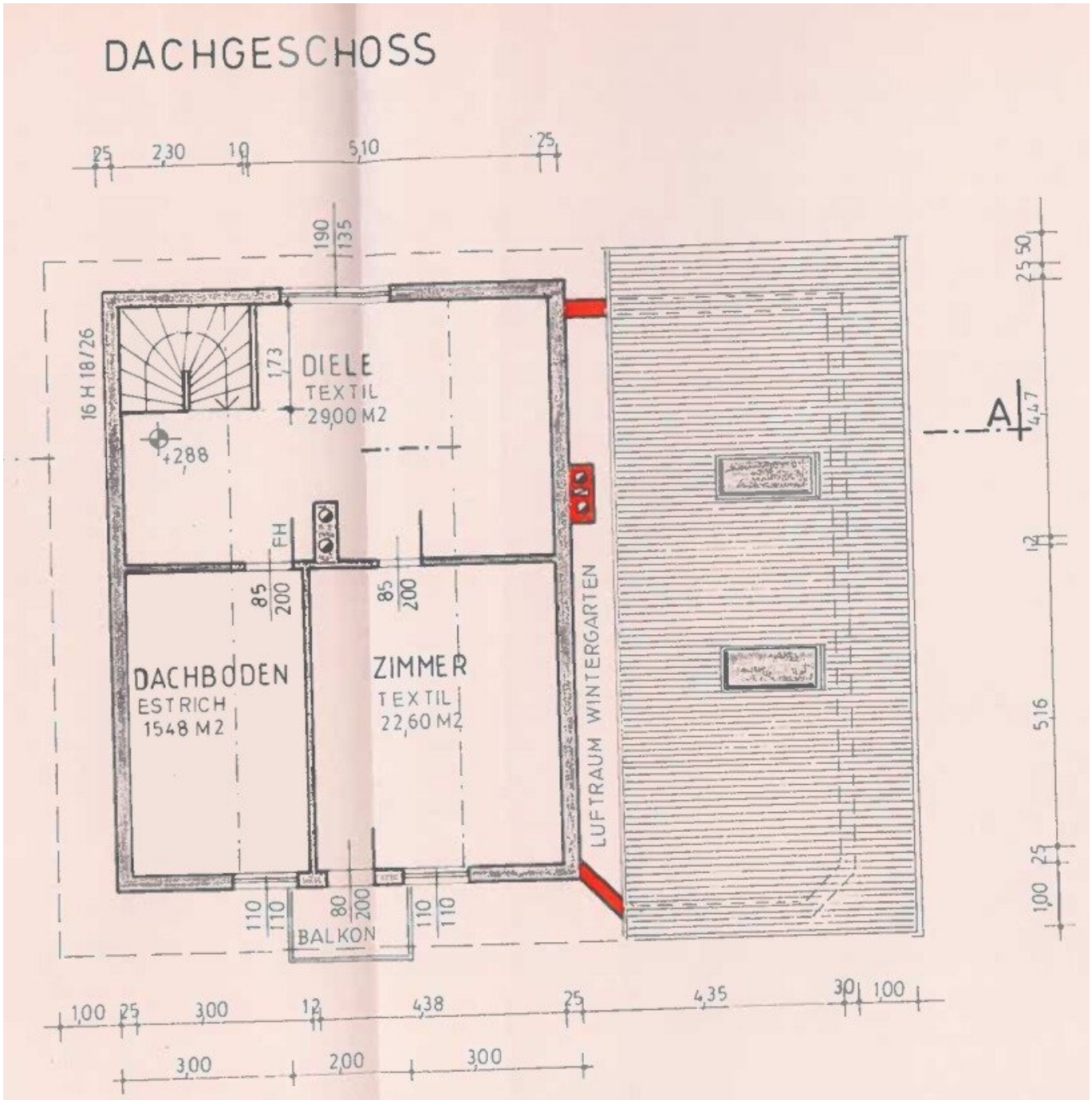


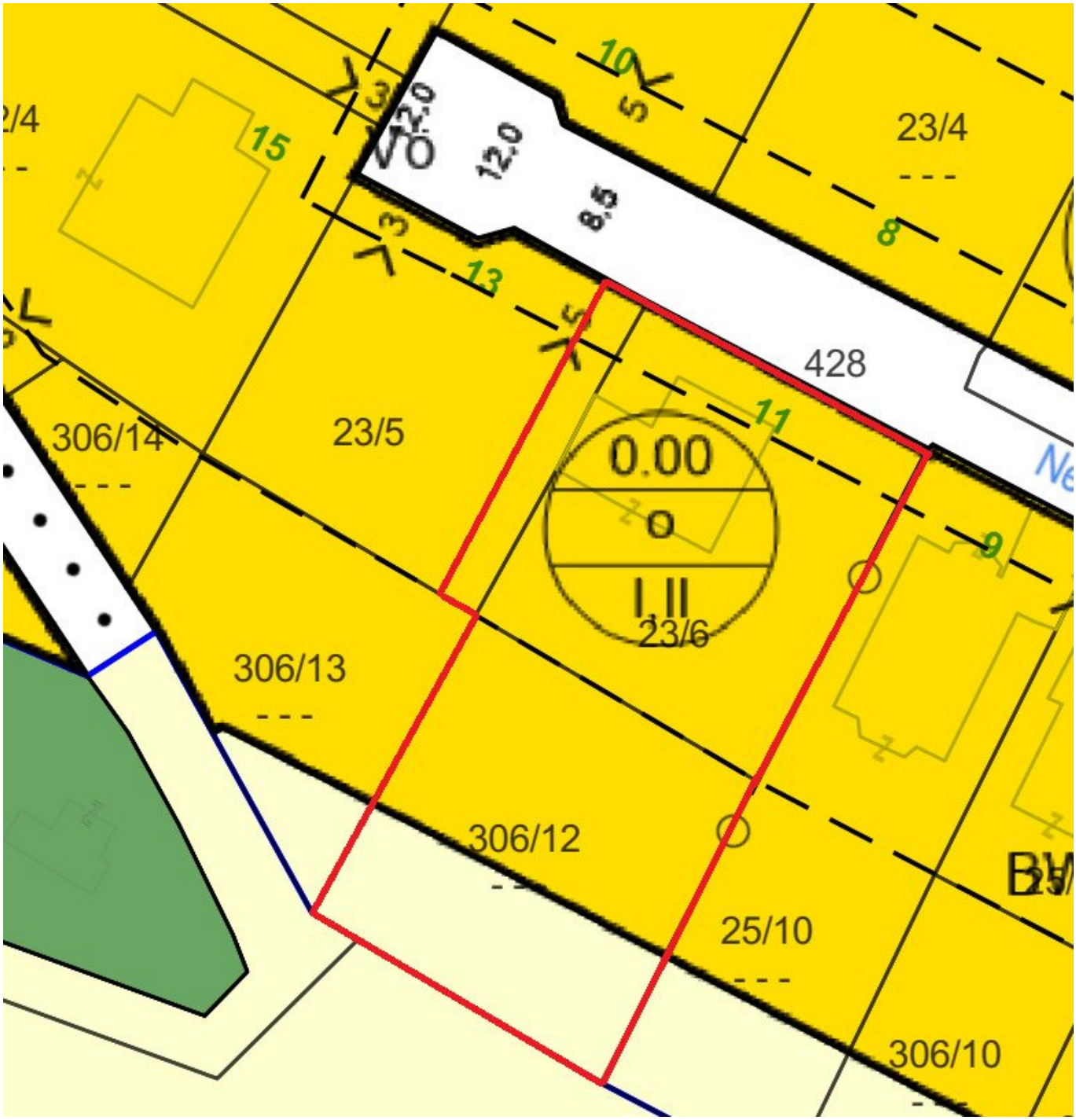



ERDGESCHOSS
WC
BAD
KÜCHE
FLIESEN
9,12 M2
VORR.
FLIESEN
10,79 M2
SPEIS
FLUR
3,12 M2
ZIMMER
TEXTIL
20,10 M2
ZIMMER
TEXTIL
18,02 M2
WINTERGARTEN
FLIESEN
42,74 M2
TERRASSE
TERRASSE
BALKON
DF 75/200
DF 75/200
16 H 18/26
±,000
A
A


KELLERGESCHOSS
MIT KANAL
15,20
2,55
8,00
4,65
2,30
3,50
3,75
4,40
HOLZ-
LAGER
ESTRICH
10,35 M2
ARI
ESTR.
7,28 M2
17 H
PS
FLUR
FLIESEN
4,38 M2
FH
HEIZRAUM
FLIESEN
8,16 M2
2,90
STUBERL
FLIESEN
12,78 M2
HOBBYRAUM
ESTRICH
36,56 M2
GARAGE
OLD ESTRICH
BFG 50/50
24,20 M2
ÜBERDECKTER
ABSTELLPLATZ
PVC ⌀ 150
RSK
SENK-
GRUBE
S.A.
SI. G.
A

DACHGESCHOSS




23/4
428
306/14
23/5
0.00
23/6
306/13
306/12
25/10
306/10
15
13
11
9
8
10
12.0
8,5

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse in Maria Gugging. Das großzügige Grundstück mit 1.330 m² grenzt unmittelbar an eine Grünlandfläche mit der Widmung „Europaschutzgebiet“ und bietet dadurch einen freien Blick ins Grüne sowie ein besonders naturnahes Wohnumfeld.

Highlights:

- Ruhige Grünlage in Sackgasse, ohne Durchzugsverkehr
- Großzügiges Grundstück in gefragter Wohngegend
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial
- Erweiterungsmöglichkeiten durch zusätzliche Bebauung

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Im Jahr 1992 wurde das Haus mit einem Zubau - Wintergarten - erweitert. Aufgrund der großzügigen Grundstücksfläche und einer möglichen zusätzlichen Erschließung von der Südseite bestehen interessante Möglichkeiten für eine weitere Bebauung oder Grundstücksteilung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlich sorgen mehrere Holzöfen für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten mit Kachelofen, der zu jeder Jahreszeit einen gemütlichen Rückzugsort mit Blick in den Garten bietet.

Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Grundstücksfläche und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit in gefragter Wohnlage.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 106,85 m²):

- Vorzimmer / Stiegenhaus
- Küche
- Zimmer, mit direktem Ausgang auf den Balkon und Kamin
- Zimmer, mit direktem Ausgang auf den Balkon
- Wintergarten, mit Kamin und Gartenzugang
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum / Speis

Obergeschoss (ca. 66,08 m²):

- Großzügige Diele
- Zimmer, mit direktem Ausgang auf den Balkon
- Dachbodenraum (hier kann ein weiteres Zimmer entstehen)

Kellergeschoss (ca. 103,71 m²):

- Stüberl

- Heizraum
- Flur
- Abstellraum
- Hobbyraum/Werkstatt
- Garage
- Überdachter KFZ-Abstellplatz

Grundstück & Bebauung

Von den insgesamt 1.330m² sind ca. 238m² als Grünland gewidmet. Derzeit handelt es sich um zwei Grundstücke. Das bebaute Grundstück ist aufgeschlossen sowie alle Abgaben bezahlt. Für das zweite Grundstück werden bei Bebauung oder Zusammenlegung Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben vorgeschrieben.

Das Bauland ist im Flächenwidmungsplan als **Bauland-Wohngebiet** (2 Wohneinheiten, offene Bauweise, Bauklasse I sowie II, Bebauungsdichte lt. Bebauungsvorschriften der Gemeinde) ausgewiesen.

- GSt. 1 - 720m², (25% verbaubar) **aufgeschlossen**
- GSt. 2 - 610m², davon ca. 238m² Grünland (75m² +10% der BL-Fläche verbaubar)

Wir weisen darauf hin, dass die Flächenangaben auf den Daten des Grundbuchs, von Teilungsplänen sowie aus dem NÖ-Atlas entnommen wurden. Die angegebenen möglichen Bebauungsflächen sind noch mit der Gemeinde zu klären und eine Bestätigung einzuholen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei direkt angrenzende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 925 m² zu erwerben

Kontakt: Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetzberger:

E-Mail: wurmetzberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap