

# **Einfamilienhaus in begerhrter Sackgassenlage mit groBem Grundstück und Entwicklungspotenzial**



Titelbild

**Objektnummer: 1858/10294**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Wurmetzberger**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien









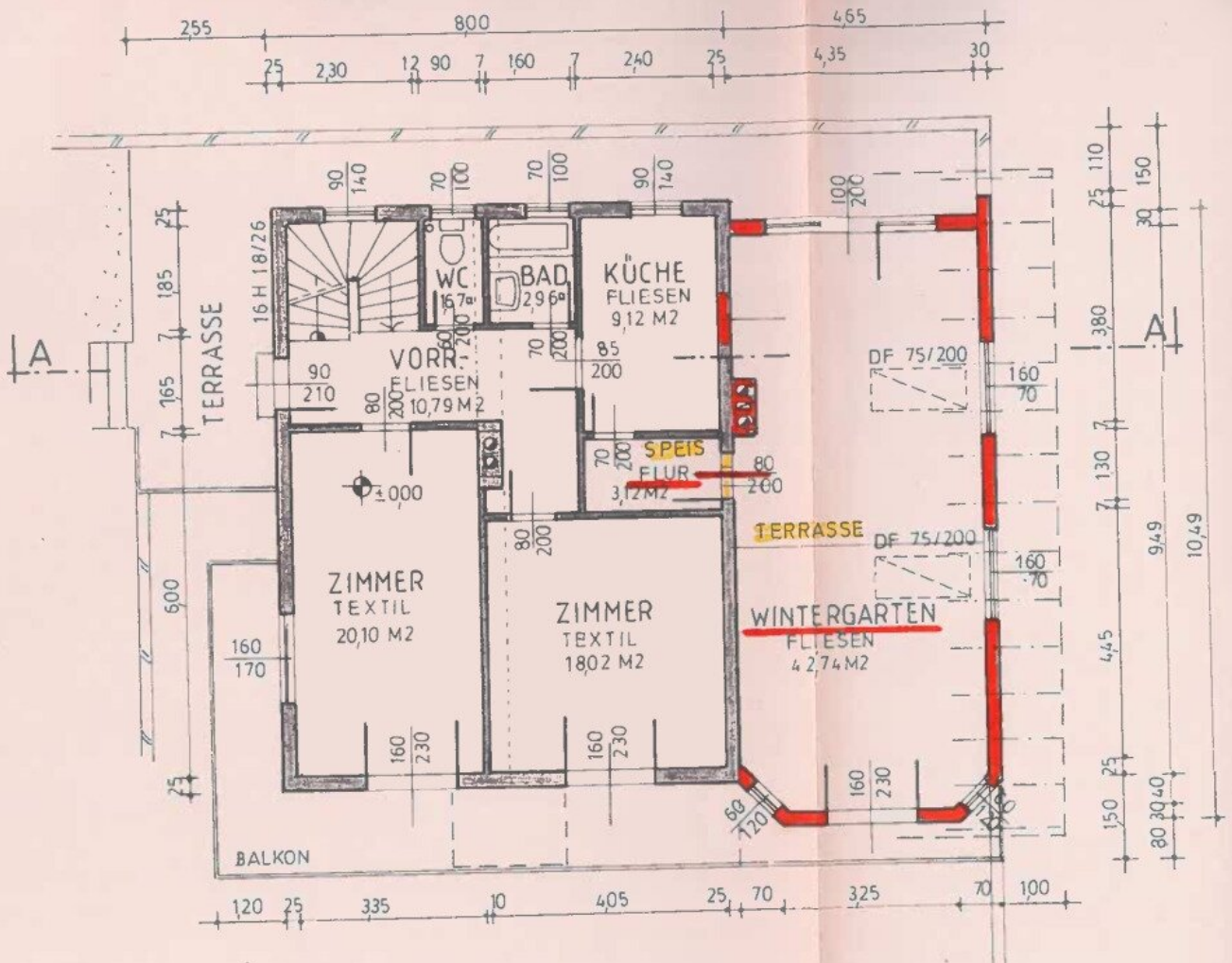






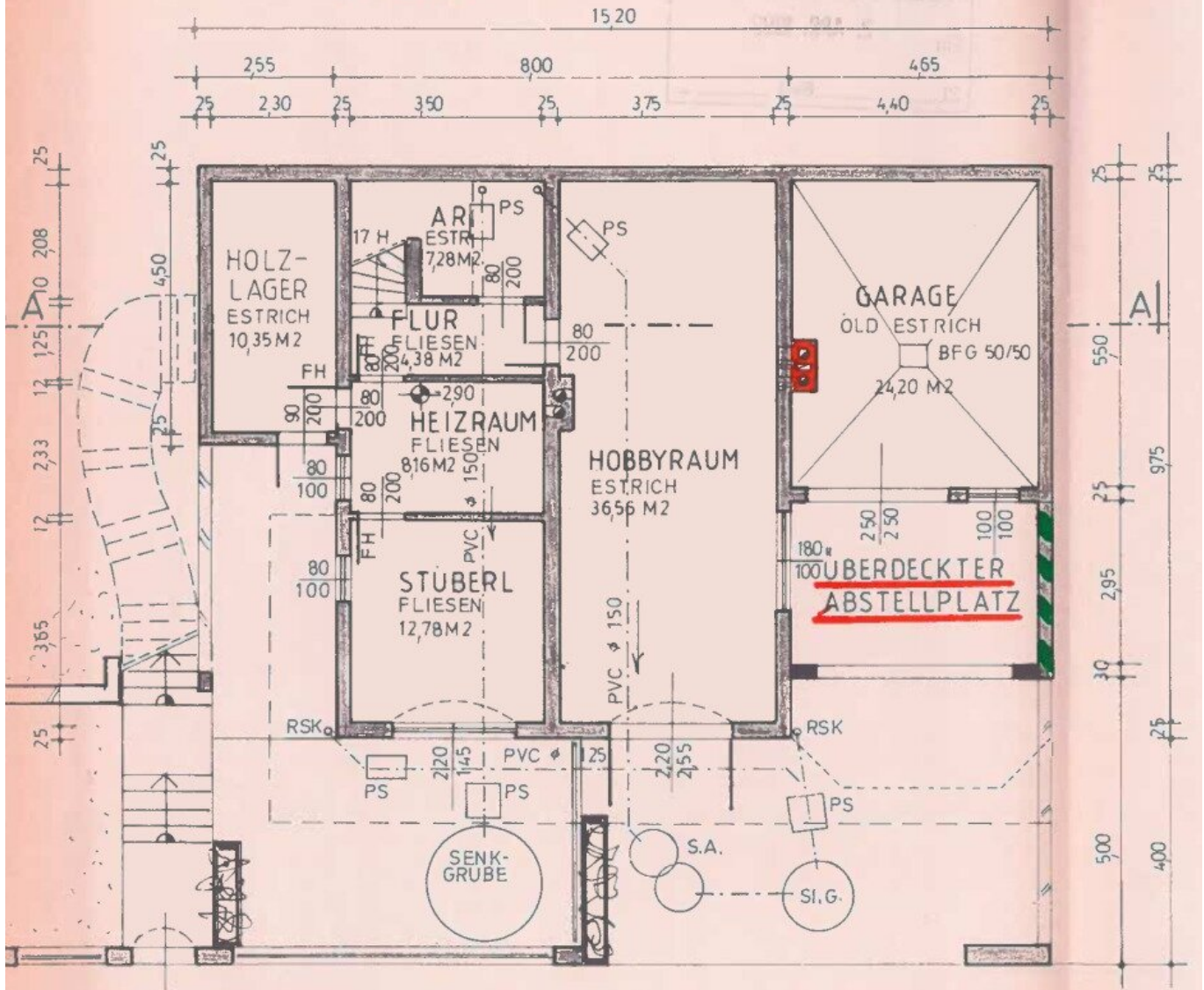


# ERDGESCHOSS

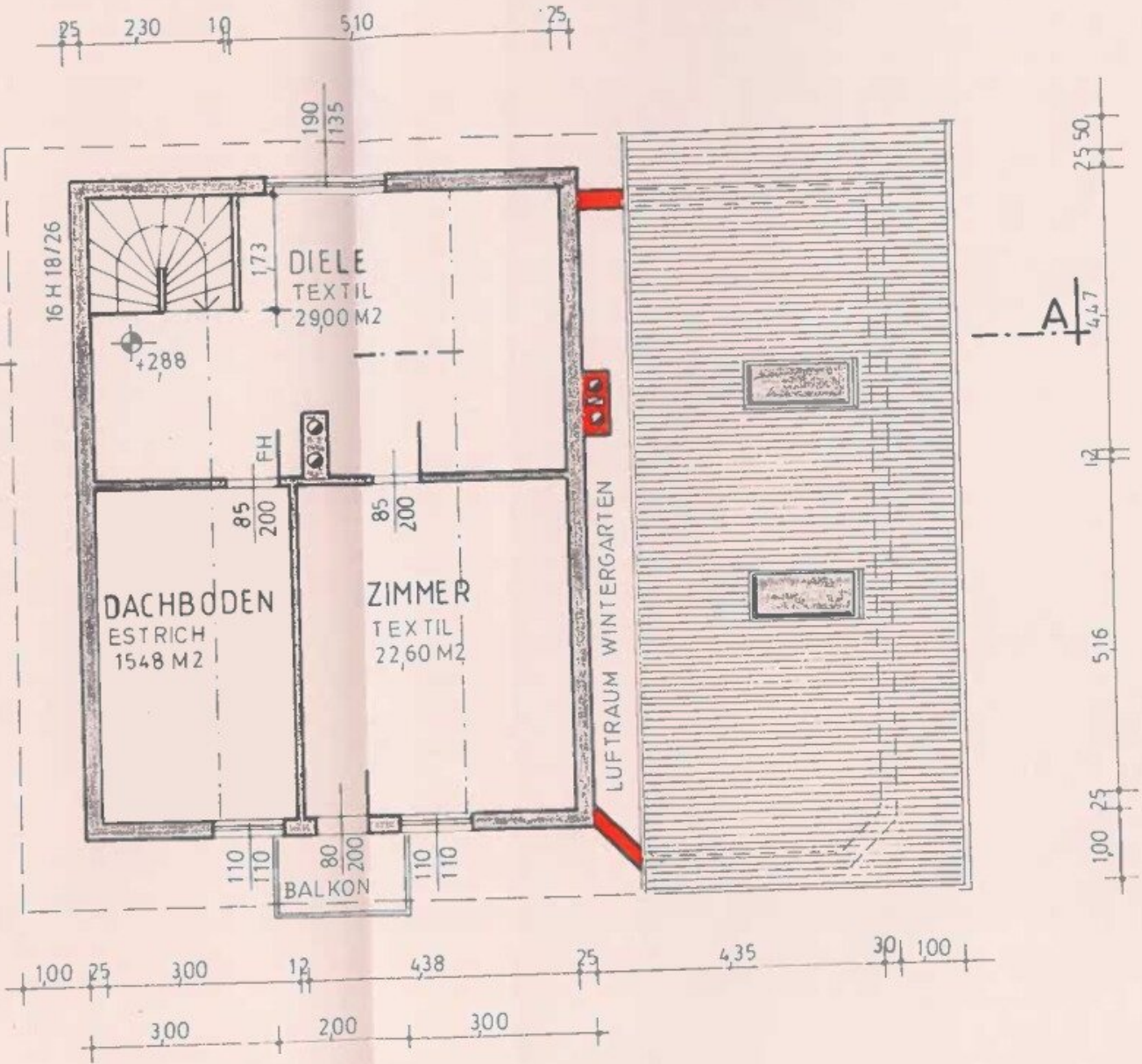


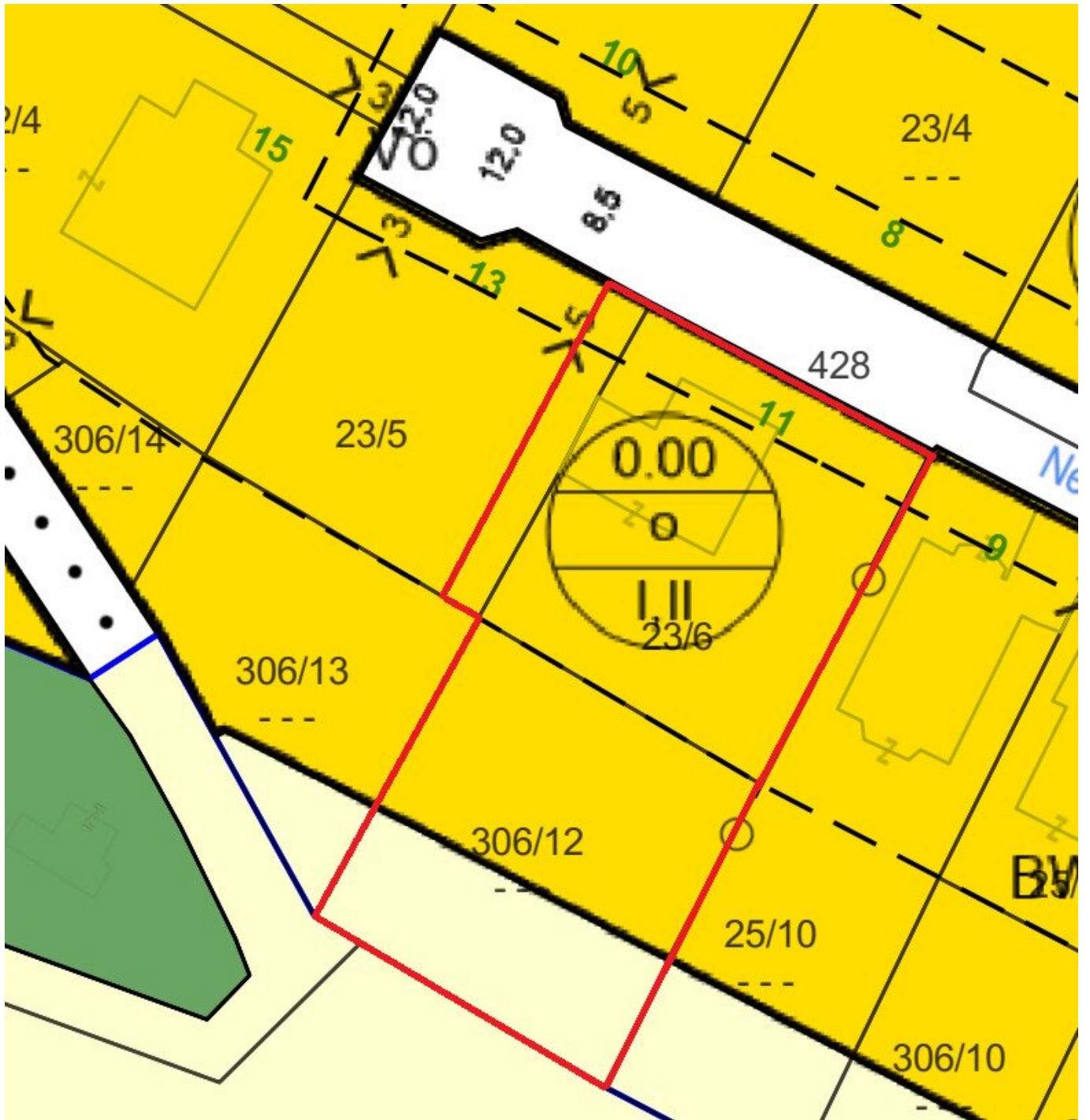
# KELLERGEOSCHOSS

MIT KANAL



# DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse in Maria Gugging. Das großzügige Grundstück mit 1.092 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):**

- 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 m<sup>2</sup>):**

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

**Kellergeschoss (ca. 103,71 m<sup>2</sup>):**

- Stüberl

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

## **Grundstück & Bebauung**

Von den insgesamt 1.092m<sup>2</sup> sind ca. 238m<sup>2</sup> 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.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei direkt angrenzende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 864 m<sup>2</sup> zu erwerben

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

E-Mail: wurmetsberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

**Hinweis:** 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  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap