

Sanierungsbedürftiges Häuschen in Velm-Götzendorf,



Drohnenfoto

Objektnummer: 6547/4337

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2245 Velm-Götzendorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	79.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

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

H +43 664 506 94 20

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





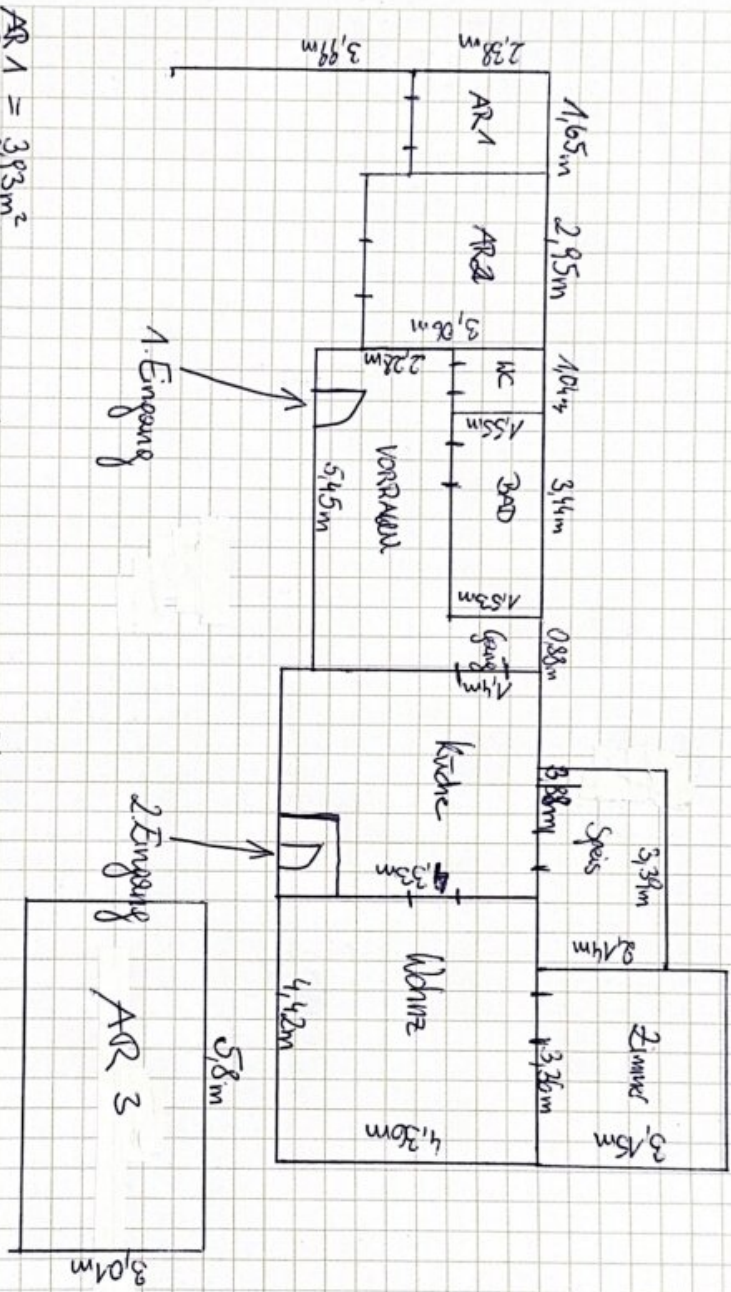








Umrissbildliche SKIZZE!



AR 1	=	3,93 m ²
AR 2	=	9,03 m ²
WC	=	1,61 m ²
BAD	=	5,26 m ²
VR	=	12,43 m ²
Gang	=	1,42 m ²
Speis	=	16,80 m ²
Zimmer	=	10,58 m ²
Zimmer	=	19,27 m ²
AR 3	=	17,15 m ²

Notzfl. Wohnbereich = 74,32 m²
 Nutzfl. ges = 104,73 m²

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 74 m² Wohnnutzfläche**
- Raumaufteilung: Vorzimmer, Küche, Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und separates WC
- **3 praktische Abstellräume**
- **Grundstücksfläche gesamt ca. 440 m² (lt. Grundbuch)**
- **Zwei Grundstücke:** eines mit dem Wohnhaus sowie ein separates Gartengrundstück
- **Absolute Ruhelage**
- [Video zur Immobilie verfügbar](#)

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Für die Liegenschaft liegen im Bauakt leider keine Unterlagen vor.

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Velm-Götzendorf und eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen und sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Über ein großzügiges Einfahrtstor gelangt man auf das Grundstück. Linker Hand befinden sich bereits zwei praktische Abstellräume, die ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeug bieten.

Der Hauseingang führt in einen zentralen Vorraum, von dem aus das Badezimmer, das separate WC sowie die Küche erreichbar sind.

Von der Küche aus gelangt man sowohl in die Speis als auch in den gemütlichen Wohn- und Essbereich. Das Wohnzimmer erschließt wiederum das Schlafzimmer und sorgt für eine praktische und kompakte Raumaufteilung.

Ein weiterer Abstellraum befindet sich zusätzlich auf dem Grundstück und erweitert die vorhandenen Lagermöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft ist das **separate Gartengrundstück mit rund 138 m²**, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Gemüsegarten, Freizeitfläche oder Rückzugsort im Grünen.

Technik, Heizung & Betriebskosten

Die Beheizung erfolgt über einen **zentralen Holzofen**.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels **Elektroboiler**.

Geschätzte Betriebskosten

- Gemeindegeld (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€ 60,- pro Quartal**

Widmung und Bebauung

Für die Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Bebauungsdichte:** nicht vorgeschrieben
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise

- **Bauhöhe:** 7[^]/5*

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergarten:** Ist in ca. 1,3 km Entfernung in Velm-Götzendorf.
- **Volksschule Spannberg:** Öffentliche Grundschule in ca. 3 km Entfernung mit Nachmittagsbetreuung.
- **Mittelschulen:** Befinden sich in Dürnkrut und Hohenruppersdorf.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte:** Sind in den umliegenden Gemeinden und bieten eine medizinische Versorgung in der Region.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach:** Ist in etwas mehr als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Velm-Götzendorf gibt es einen Nahversorger. Weitere Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, HOFER oder SPAR sind in den umliegenden Gemeinden mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar:

- **Nah & Frisch:** Filiale in der Hauptstraße 125, Velm-Götzendorf.
- **BILLA:** Filiale in der Hauptstraße 18, Dürnkrut.

- **HOFER:** Filiale in der Umfahrungsstraße 14, Zistersdorf.
- **SPAR:** Filiale in der Kaiserstraße 23, Zistersdorf.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 536:** Verbindet Velm-Götzendorf mit Gänserndorf und Dürnkrot und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 565:** Bedient die Strecke zwischen Mistelbach, Velm-Götzendorf und Dürnkrot..

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

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 35 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **mehrere Landesstraßen** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Die Freizeit in und um Velm-Götzendorf bietet eine bunte Mischung aus Outdoor-Action, Kultur und regionaler Erholung. Highlights sind die regionale Natur, Bewegungsparks, die direkte

Nähe zu großen Action-Parks und gemütliche Weinviertler Ausflugsziele.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap