

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN -
RAUCHENWARTH - Großzügiger Streckhof zur vielseitigen
Nutzung!**



Objektnummer: 629

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Rauchenwarth
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00

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

























Objektbeschreibung

RAUCHENWARTH - Großzügiger Streckhof zur vielseitigen Nutzung!

Vor den Toren Wiens und dennoch am Land, steht ein ehemaliger Reiterhof zum Verkauf. Das Objekt ist als Streckhof konfiguriert, eben und bietet Zufahrten von beiden Seiten des Hofes. Das Objekt besteht im Wesentlichen aus zwei Wohntrakten, ehemaligen Pferdeboxen mit Nebengebäuden, Waschküche, Schupfen, zwei großen Hallen sowie einem Reitplatz mit rund 600 m². Die einzelnen Bauteile wurden zwischen 1910 (Wohntrakte) und 1985 (Halle 2) errichtet.

Nutzfläche der derzeitigen Bebauung:

Wohntrakt nordöstlich

Wohntrakt	51,48 m ²
-----------	----------------------

Keller	20,68 m ²
--------	----------------------

Rohdachboden	46,33 m ²
--------------	----------------------

Nutzfläche gesamt	118,49 m ²
-------------------	-----------------------

Waschküche

Waschküche	28,56 m ²
------------	----------------------

Nutzfläche gesamt	28,56 m²
--------------------------	----------------------------

Wohntrakt südöstlich

Wohntrakt alt	67,16 m ²
---------------	----------------------

Rohdachboden Wohntrakt alt	60,44 m ²
----------------------------	----------------------

Wohntrakt neu	51,64 m ²
---------------	----------------------

Rohdachboden Wohntrakt neu	46,47 m ²
----------------------------	----------------------

Nutzfläche gesamt	225,72 m²
--------------------------	-----------------------------

Ehem. Pferdeboxen/Nebengebäude

Bereich Südost	135,76 m ²
----------------	-----------------------

Bereich Nordost	200,00 m ²
-----------------	-----------------------

Bereich Südwest	40,80 m ²
-----------------	----------------------

Bereich Nordwest	42,66 m ²
------------------	----------------------

Nutzfläche gesamt	419,22 m²
--------------------------	-----------------------------

Halle 1

Halle	196,90 m ²
-------	-----------------------

Nutzfläche gesamt	196,90 m²
--------------------------	-----------------------------

Halle 2

Halle	569,25 m ²
-------	-----------------------

Nutzfläche gesamt	569,25 m²
--------------------------	-----------------------------

Bei einem Abbruch und Neubau gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

Widmung: Bauland-Agrargebiet

Östlicher Bereich: 70% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, höchstzulässige Gebäudehöhe 7 Meter.

Westlicher Bereich: 40% Bebauungsdichte, einseitig offene Bauweise mit Anbaupflicht an der nördlichen Grundstücksgrenze, höchstzulässige Gebäudehöhe 6,5 Meter.

Insgesamt gesehen, ein wirklich interessantes Objekt zur vielseitigen Nutzung und vielen Möglichkeiten! Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr,

C.CHROMECEK ... forliving.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.500m

Arzt <6.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap