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



**Objektnummer: 628**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Land und Forstwirtschaft - Reiterhof |
| **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**

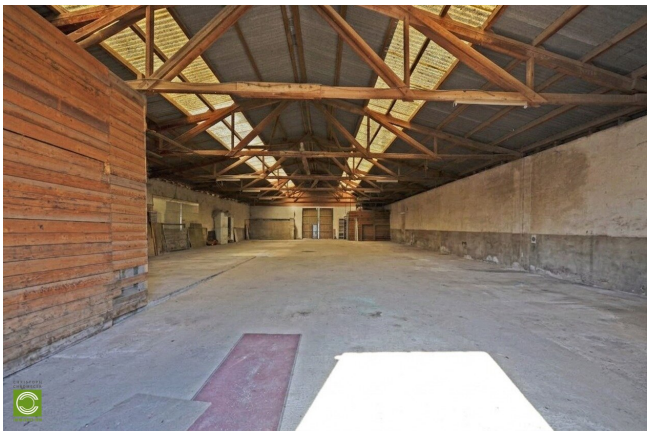
CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11
2380 Perchtoldsdorf

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!

Unmittelbar 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 m² |
| Keller | 20,68 m² |
| Rohdachboden | 46,33 m² |
| **Nutzfläche gesamt** | **118,49 m²** |

| **Waschküche** | |
|---|---|
| Waschküche | 28,56 m² |
| **Nutzfläche gesamt** | **28,56 m²** |

| **Wohntrakt südöstlich** | |
|---|---|
| Wohntrakt alt | 67,16 m² |
| Rohdachboden Wohntrakt alt | 60,44 m² |
| Wohntrakt neu | 51,64 m² |
| Rohdachboden Wohntrakt neu | 46,47 m² |
| **Nutzfläche gesamt** | **225,72 m²** |

| | |
|---|---|
| **Ehem. Pferdeboxen/Nebengebäude** | |
| Bereich Südost | 135,76 m² |
| Bereich Nordost | 200,00 m² |
| Bereich Südwest | 40,80 m² |
| Bereich Nordwest | 42,66 m² |
| **Nutzfläche gesamt** | **419,22 m²** |
| **Halle 1** | |
| Halle | 196,90 m² |

| | |
|---|---|
| **Nutzfläche gesamt** | **196,90 m²** |

| | |
|---|---|
| **Halle 2** | |
| Halle | 569,25 m² |
| **Nutzfläche gesamt** | **569,25 m²** |

**Bei einem Abbruch und Neubau gelten folgende Bebauungsbestimmungen:**

Widmung: Bauland-Agrargebiet

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

Westlicher Bereich: 40% Bebauungsdichte, einseitig offene Bebauungsweise 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