3.348 M² BAULAND MIT WOHNHAUS UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



Objektnummer: 22038

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2115 Kleinsitzendorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,56 m²
Nutzfläche:	214,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	3.123,00 m²
Keller:	84,00 m²
Kaufpreis:	220.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

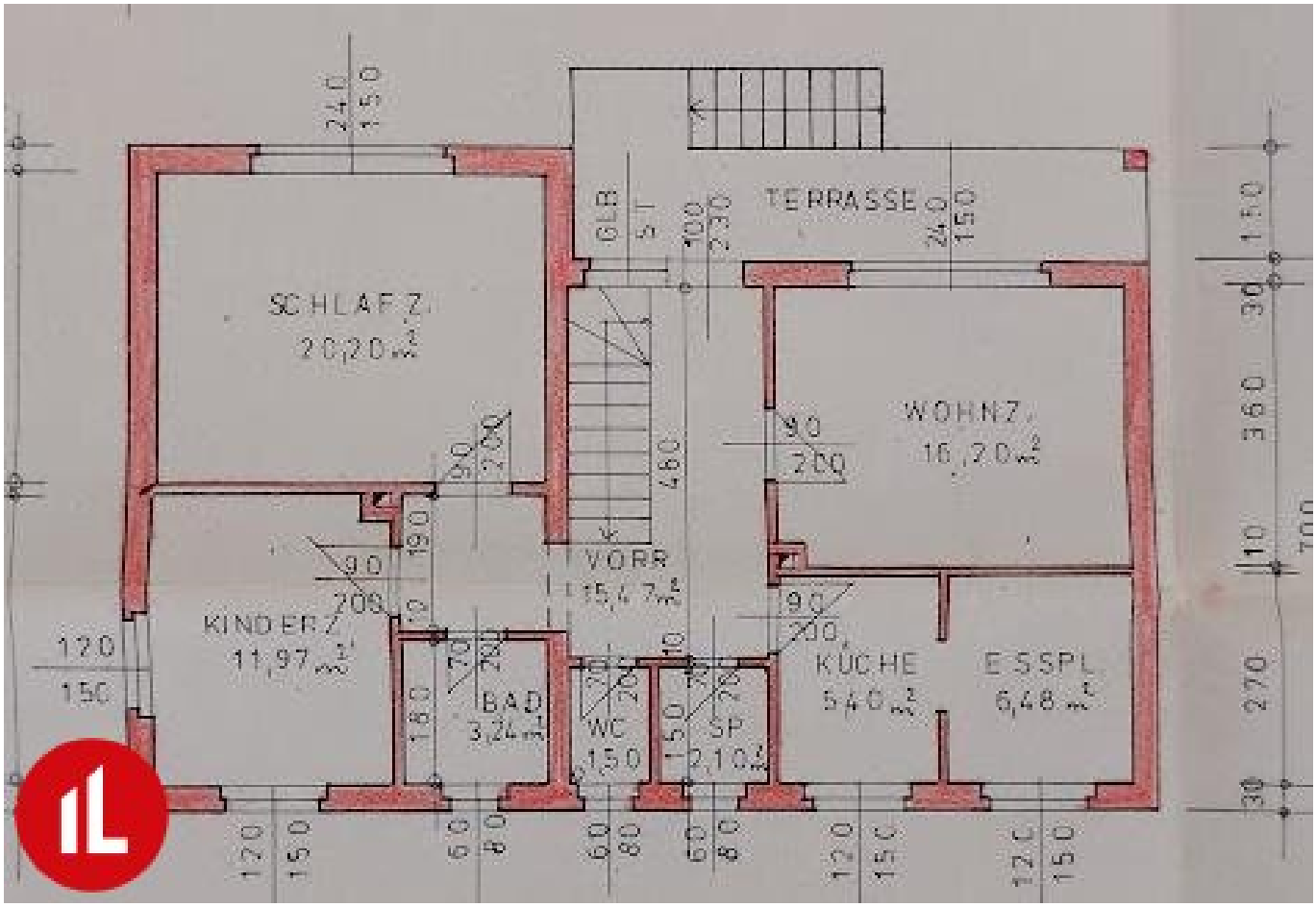
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

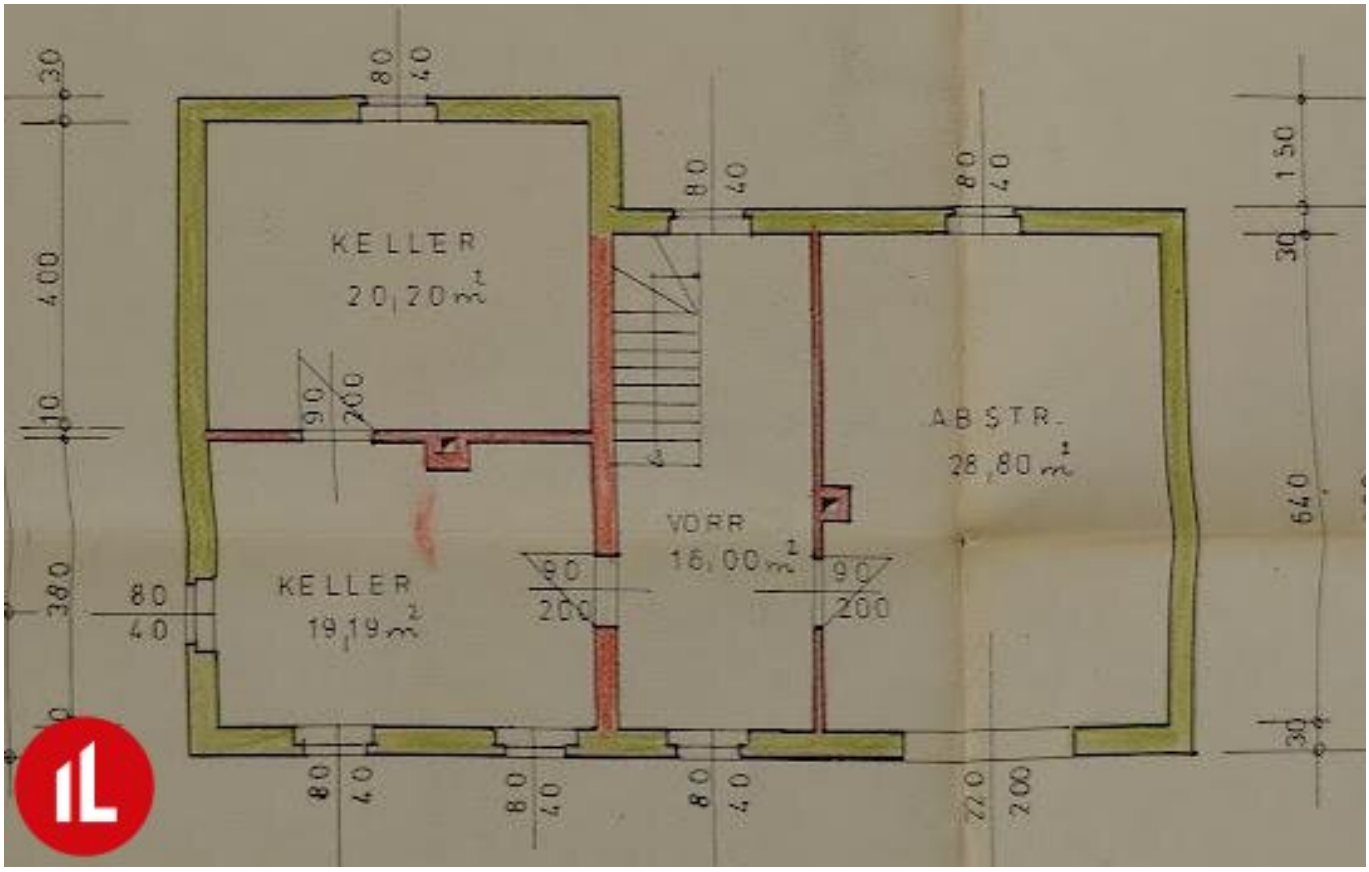









SCHLAFZ.
20,20 m²
KINDERZ.
11,97 m²
BAD
3,24 m²
VORR.
15,47 m²
WC
1,50
SP
2,10 m²
KÜCHE
5,40 m²
ESSPL.
6,48 m²
WOHNZ.
16,20 m²
TERRASSE
GLB
ST
240
150
90
200
120
150
60
80
100
230
460
180
360
270
110
700


KELLER
20,20 m²
KELLER
19,19 m²
VORR
16,00 m²
ABSTR.
28,80 m²
80
40
90
200
400
380
150
640
30
10
220

Objektbeschreibung

3.348 M² BAULAND MIT WOHNHAUS UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich großzügige Liegenschaft mit insgesamt 3.348 m² Grundstücksfläche in Kleinsitzendorf. Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet und mit einem unterkellerten Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren bebaut.

Das Wohnhaus bietet im Erdgeschoss eine Fläche von rund 83 m². Vorhanden sind ein Wohnzimmer mit anschließendem Essbereich, eine separate Küche mit Speis, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und ein Vorraum. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere ausgebaute Räume. Der Keller umfasst rund 84 m² und beherbergt unter anderem eine ehemalige Garage, den Heizraum, das alte Öllager und weitere Abstellflächen.

- **Eindrücke finden Sie hier**
- **Grundrissplan**

ZUSTAND

Das Gebäude macht einen grundsätzlich soliden Eindruck, befindet sich aber weitgehend in einem baujahrtypischen Zustand. Für einen zeitgemäßen Wohnstandard sind umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkettböden, ältere Holzfenster und eine Öl-Zentralheizung. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Im Keller sind teilweise Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

GRUNDSTÜCK UND AUSSENBEREICH

Das weitläufige Grundstück verfügt über einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand und ist derzeit stark verwachsen. Im hinteren beziehungsweise höher gelegenen Grundstücksteil öffnet sich eine großzügige Freifläche. Zusätzlich befinden sich auf der Liegenschaft ein alter Erdkeller sowie ein teilweise sanierungsbedürftiger Holzschuppen. Aufgrund der Grundstücksgröße erscheint eine Teilung grundsätzlich prüfenswert. Eine baubehördliche Zusage oder bestätigte Bebaubarkeit eines möglichen zweiten Grundstücks liegt derzeit jedoch nicht vor. Sämtliche Teilungs-, Zufahrts- und Bebauungsmöglichkeiten sind mit der zuständigen Gemeinde abzuklären.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für Käufer, die ein großzügiges Grundstück, viel Grün und individuellen Gestaltungsspielraum suchen. *Die Nutzung und der baubehördliche Konsens der ausgebauten Dachgeschossflächen werden derzeit geprüft. Die Flächen werden

daher nicht als behördlich bestätigte Wohnfläche zugesichert. Der Verkauf erfolgt aus einer Verlassenschaft und bedarf der gerichtlichen Genehmigung. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Besonderheiten: Großzügiges Grundstück | Widmung Bauland-Wohngebiet | Wohnhaus mit Keller | Erdkeller | Altbaumbestand | Entwicklungspotenzial

Eckdaten: Grundstück ca. 3.348 m² | Erdgeschoss ca. 83 m² | ausgebaute Dachgeschossfläche ca. 48 m²* | Keller ca. 84 m² | Baubeginn 1974 | Öl-Zentralheizung

Raumaufteilung: Vorraum | Wohnzimmer | Essbereich | Küche | Speis | Badezimmer | separates WC | zwei Schlafzimmer | zwei weitere Räume im Dachgeschoss

Nebenflächen: Vollkeller | ehemalige Garage | Heizraum | Öllager | Abstellräume | Erdkeller | Holzschuppen

IHRE INVESTITION: EUR 220 000,00

Übergabe nach Vereinbarung.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <6.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap