Charmantes Einfamilienhaus in Felixdorf, 5 Zimmer, Garten, Garage!



Objektnummer: 1671/3216

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1949
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 278,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81
H +43 660 155 95 48








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

























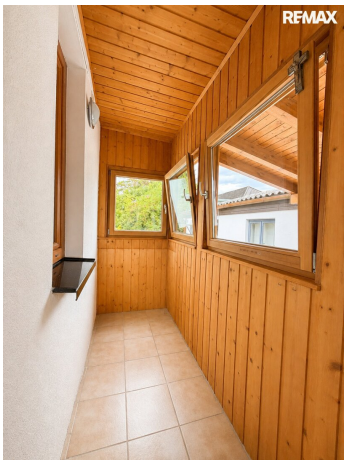






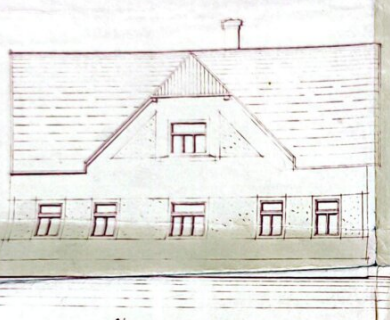




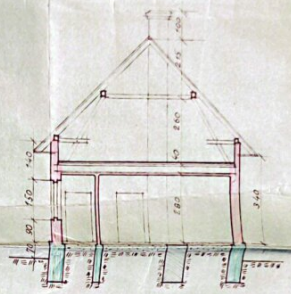



RE/MAX

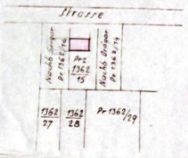
Plan behufs Erbauung eines Wohnhauses für Herrn Anton Elisabeth Kirchsteiger auf Parz. 1362/15 in Felixdorf.



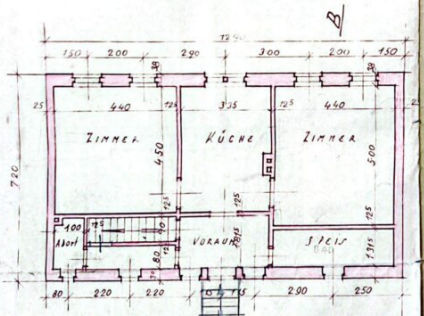
Strassen-Ansicht



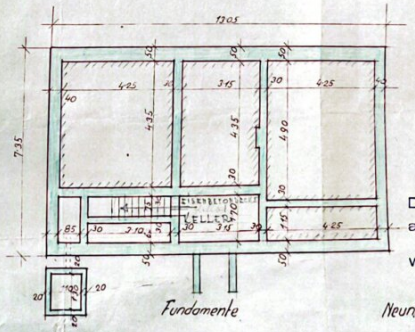
Schnitt A-B



SITUATION 1:1420



Parterre-Grundriss. Maßstab 1:100



Fundamente

Bauführer.

Leopold Pruckner
Maurermeister
Seitenau

Bauwerber:

Dem Lokalaugenschein
am 4. Juni 1940 vorgelegen.
Die Baubewilligung
wurde erteilt.
Der Bürgermeister:

Neunkirchen im Mai 1943.

Mit CamScanner gescannt

Mit CamScanner gescannt

RE/MAX

Marktgemeinde Felixdorf

Neudarstellung Bebauungsplan

Legende:

- Straßenfluchtlinien — Breite in Meter
- Straßenfluchtlinien — in der Natur bestehende Straßengrundgrenzen
- Baufluchtlinien
- Abgrenzung von Baulandflächen — innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bebauungsweisen, Bebauungshöhen u. Bebauungsdichten nicht übereinstimmen
- Bebauungsdichte in %
- Bebauungsweise: o offen; k gekuppelt; g geschlossen; eo einseitig offen
- Bauklasse / Bebauungshöhe: I bis 5m; II 5 bis 8m; III 8 bis 11m

35 / o / I,II

gesonderte Höhenregelungen
detailierte Erläuterungen siehe unten

- Freifläche
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie od. seitliche Grundstücksgrenze
- Schutzzone
- Ausfahrtsverbot
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge — außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Gebot von Einfriedungen
- Verbot von Einfriedungen — gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- sonstige, erhaltenswürdige Altortgebiete
- Wohnwege
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- X +152,46 — Niveau der Verkehrsfläche

Niederösterreichische Bauordnung 1996
Bebauungsplanverordnung 1979
DKM-Stand: © BEV 2008-11-25
Maßstab: 1:1.000

Planverfasser:

DIPL. ING. MICHAEL **FLEISCHMANN**
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
A-2224 Sulz im Weinviertel, Obersulz 110
Tel.: +43/2534/4790-10, Fax: +43/2534/4790-20
www.raumregionenmensch.at

PROF. DIPL. ING. WALTER **GUGGENBERGER**
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
A-2560 Berndorf-Stadt, Hernsteinerstraße 2
Tel.: +43/2672/82277-11, Fax: +43/2672/82277-30
www.guggenberger.co.at

ARBEITSGEMEINSCHAFT RAUMPLANUNG: A-2560 Berndorf-Stadt, Hernsteinerstraße 2, Tel.: +43/2672/82277-11, Fax: +43/2672/82277-30
Zweigstelle: A-2822 Bad Erlach, Linsbergerstraße 1/2/3, Tel. & Fax: +43/2672/48 124

Plannummer: GZ 4238 - 12/10
Blatt Nr.: 34/4

Juli 2013

gesonderte Höhenregelungen

Höhe 4-8*: Gebäudehöhen
zulässiges Mindestmaß 4m
zulässiges Höchstmaß 8m
jeweils Absoluthöhen (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Höhe 8*: Absoluthöhe (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Höhe 7/13*: Gebäudehöhe maximal 7m
Absoluthöhe maximal 13m (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Objektbeschreibung

2026 renoviert!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf, Niederösterreich – einem charmanten Einfamilienhaus, das mit seinen 126 m² Wohnfläche überzeugt. Dieses attraktive Angebot zum Kaufpreis von 349.000,00 € bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz, um sich wohlzufühlen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Das Haus verfügt über drei Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche eignen.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten, der Ihnen viel Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien bietet. Die vorhandene Garage rundet das Angebot perfekt ab und garantiert Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur: Eine Bushaltestelle sorgt für eine unkomplizierte Verkehrsanbindung, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Orte und die Stadt gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Arzt und Schule über Kindergarten bis hin zum Supermarkt. So ist für Sie und Ihre Familie bestens gesorgt.

Dieses Einfamilienhaus in Felixdorf ist die perfekte Gelegenheit für alle, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

Aufteilung:

EG

- Eingang
- Diele
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Zimmer

- WC

DG

- Vorraum

- Abstellraum

- 3 Zimmer

KG

- Kellerraum

Ausstattung:

- Garage

- Gastherme

- Feststoffofen

- Alarmanlage

- Kunststofffenster mit 2fach-Verglasung und Außenrollos

- Sicherungskasten 2000

Kaufpreis: € 349.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe,

Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Wichtiger Hinweis: Elektro- und Sanitärleitungen sind in die Jahre gekommen und eventuell vorhandene oder zukünftig auftretende Feuchtigkeitsschäden können nicht ausgeschlossen werden. Diese Aspekte wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap