

Charmantes Einfamilienhaus in Felixdorf, 3 Zimmer, Garten, Garage!



Objektnummer: 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:	3
Bäder:	1
WC:	1
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

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

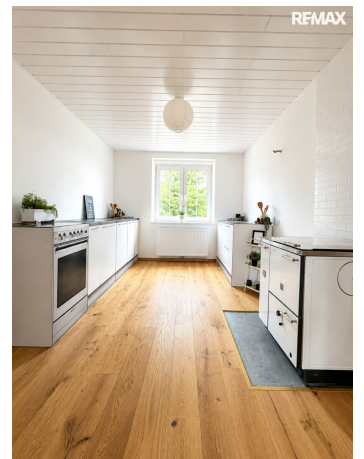
















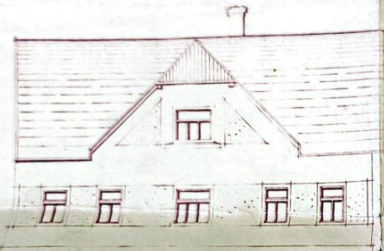




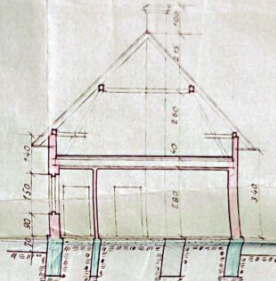


Plan behufs Erbauung eines Wohnhauses für Herrn Anton Kirchsteiger auf Parz. 1362/15
in Felsdorf.

Elisabeth



Strossen-Ansicht

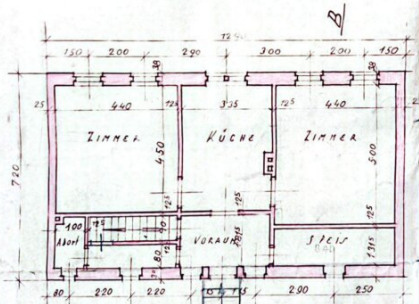


Schnitt A-B

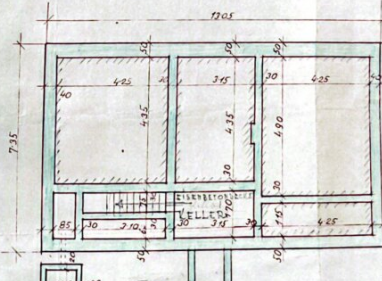
Strosse

Fläche	Parz.	Fläche	Parz.
1762	27	1763	28
1764	29	1765	30

SITUATION 1:1420



Porterre - Grundriss



Fundamente

Bauführer:

Dr. J. J. J. J.

Dr. J. J. J. J.

Bauwerber:

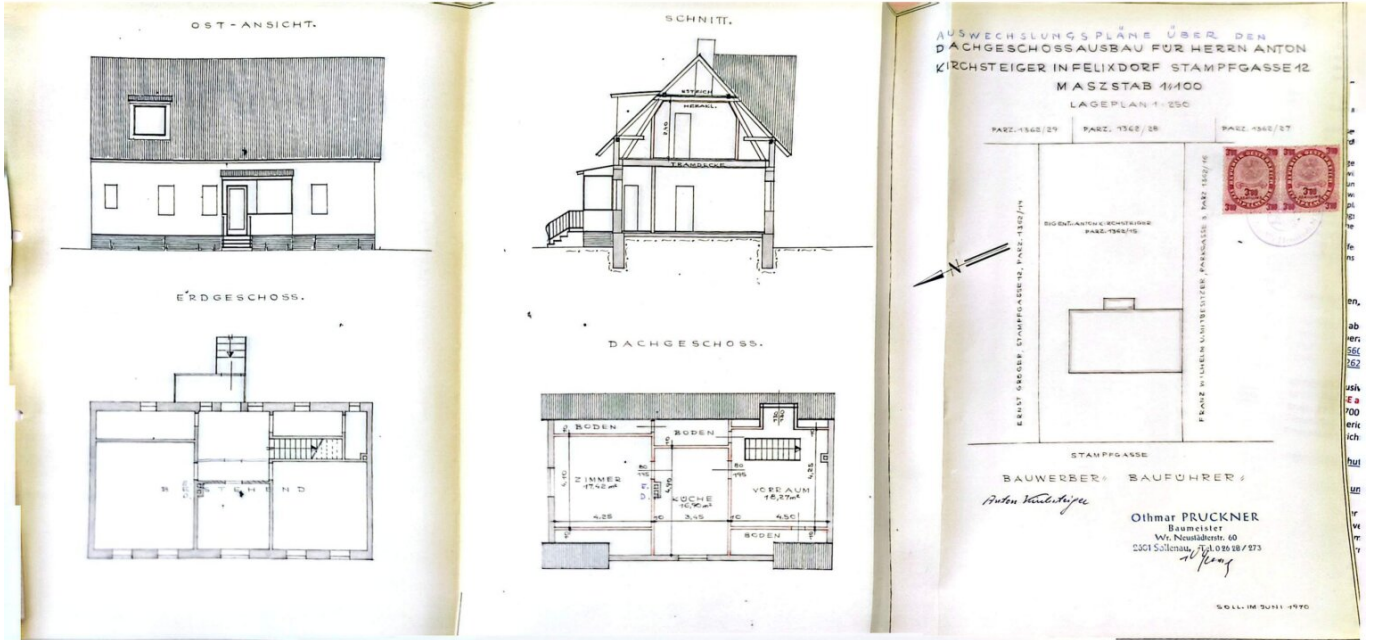
Kirchsteiger Anton
Kirchsteiger Elisabeth

Dem Lokalausweis
am 4. Juni 1949 vorgelegt.
Die Baubewilligung
wurde erteilt.

Der Bürgermeister:

Neunkirchen im Mai 1949.

Georg Decker
Maurermeister
Sollnau
Strasse 60



Marktgemeinde Felixdorf

Neudarstellung Bebauungsplan

Legende:

	Straßenfluchtlinien Breite in Meter		Freifläche
	Straßenfluchtlinien in der Natur bestehende Straßengrund- grenzen		Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie od. seitliche Grundstücksgrenze
	Baufluchtlinien		Schutzzone
	Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bebauungs- weisen, Bauauflagenhöhen u. Bebauungs- dichten nicht übereinstimmen		Ausfahrtsverbot
	Bebauungsdichte in %		Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
	Bebauungsweise o k g eo		Gebot von Einfriedungen Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
	Bauklasse / Bebauungshöhe I II III		sonstige, erhaltenswürdige Altortgebiete
	o k g eo I II III bis 5m 5 bis 8m 8 bis 11m		Wohnwege
			öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Auffahlsstraßen sind
			Niveau der Verkehrsfläche

gesonderte Höhenregelungen
detaillierte Erläuterungen siehe unten

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

Planverfasser:

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

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

ARBEITSGEMEINSCHAFT RAUMPLANUNG: A-2560 Berndorf-Stadt, Hersteinstraße 2, Tel.: +43/2672/82277-11, Fax: +43/2672/82277-30
Zweigstelle: A-2822 Bad Erlach, Lindbergerstraße 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 wohlfühlen 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
- Küche
- Abstellraum
- 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, Abnutzung, 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.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
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