

**Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus auf Eigengrund
mit Garten und zwei Stellplätzen am Grundstück in
Himberg bei Wien!**



Objektnummer: 4131

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,00 m²
Nutzfläche:	192,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	180,00 m²
Kaufpreis:	315.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.769,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

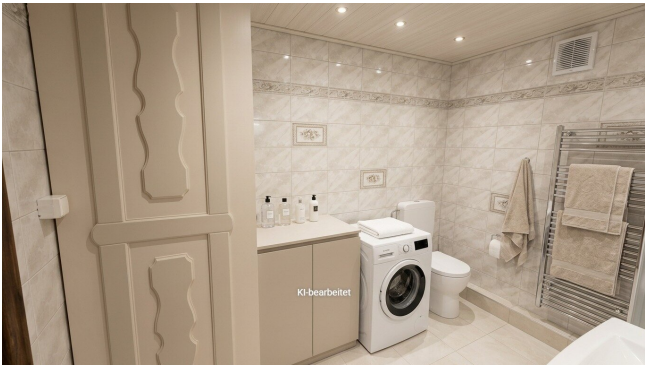


Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien





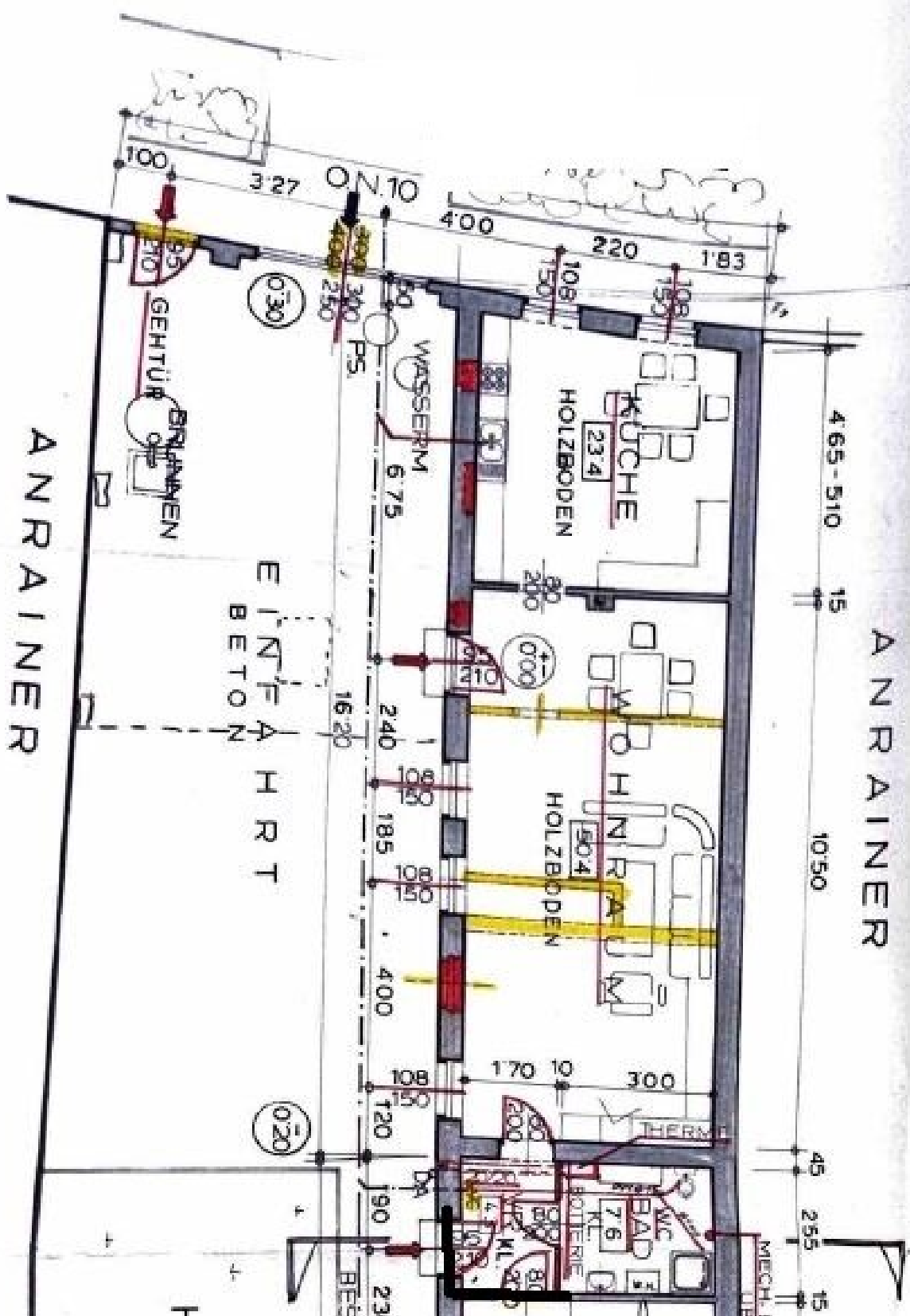


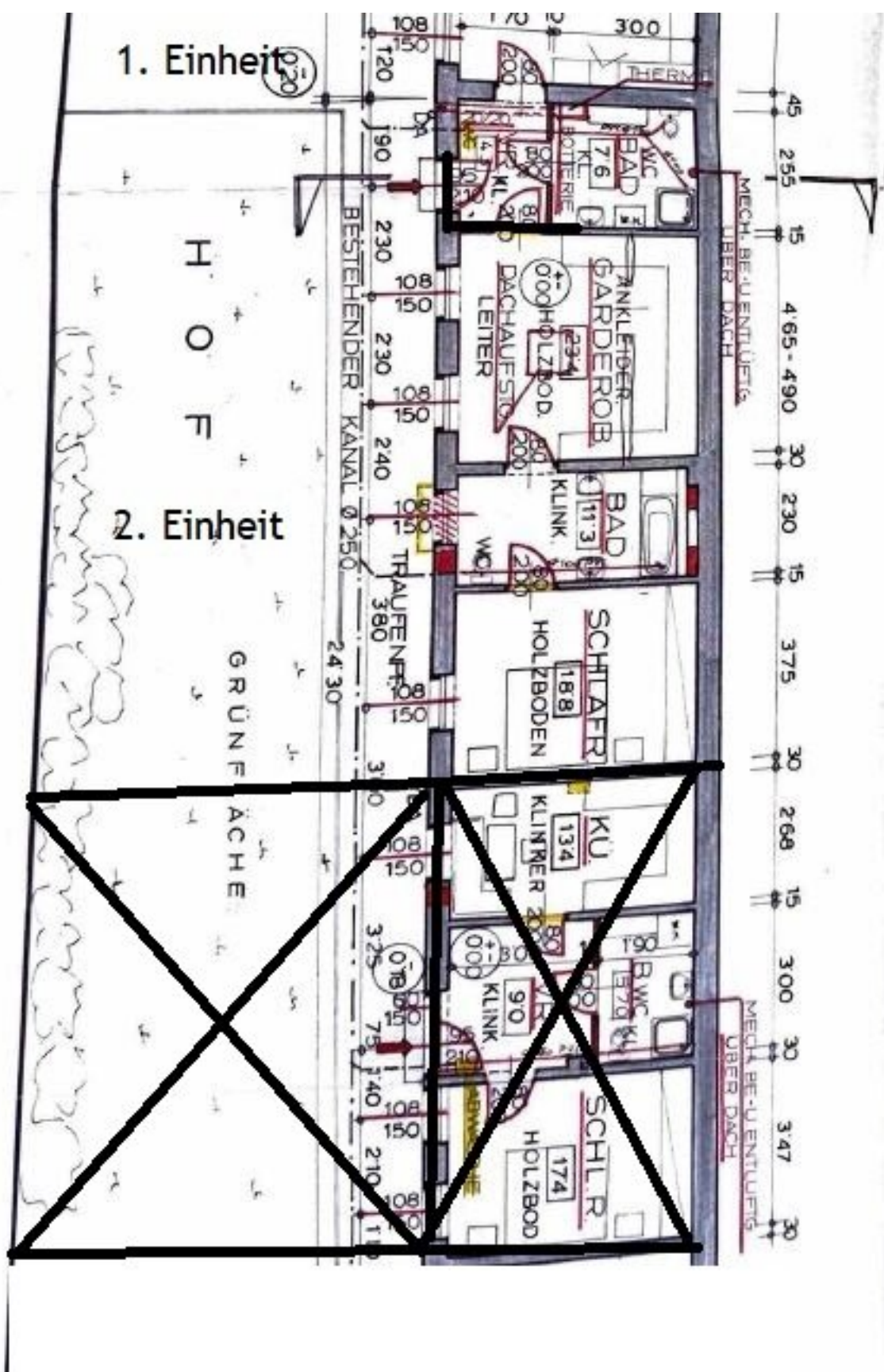




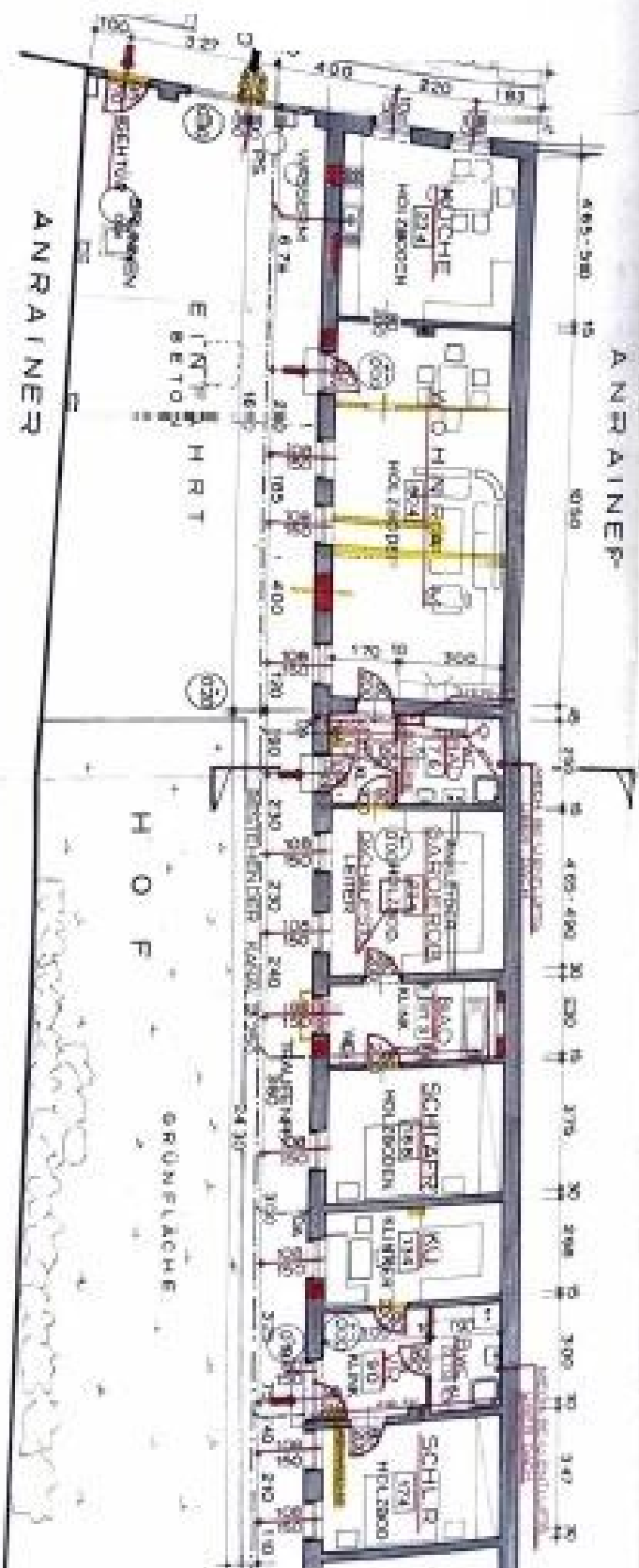


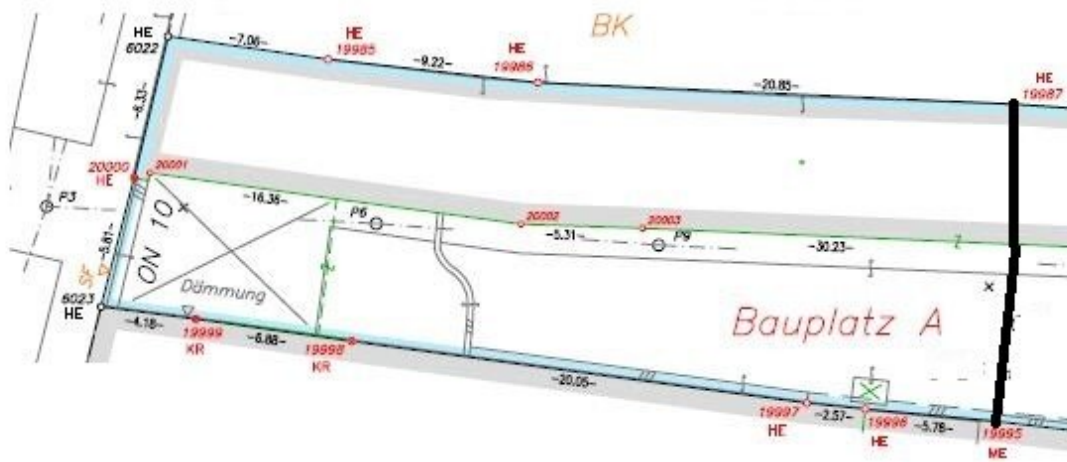
ERDGE S





GRUNDRISS ERDGESCHOSS





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus (mit zwei oder drei Parteien) auf Eigengrund in 2325 Himberg bei Wien!

Verkauft werden hier zwei Einheiten (räumlich voneinander abgetrennt).

Die Erste Wohneinheit liegt im Erdgeschoss und hat einen hofseitigen Garten, sowie die Hauszufahrt mit automatischem Rollltor und einer Stellplatzfläche von ca. 49 m² (optimal für zwei Autos) auf dem Grundstück. Nebenan befindet sich die kleine Terrasse und der hofseitige Garten.

Die zweite Einheit befindet sich anliegend und befindet sich im Erdgeschoss und Dachgeschoss-Ausbau (nicht bewilligter oberer Bereich) als Maisonette.

Das Wohnhaus ist optisch in einem sanierungsbedürftigem Zustand. Hofseitige Fassade ist noch nicht fertiggestellt (Endbeschichtung fehlt).

Geheizt wird mittels Gas (Gasetagenheizung). Man kann auch auf Kamin / Holz heizen wenn man möchte.

Alle Anschlüsse vorhanden: Gas, Wasser, Strom, Kanal, Rauchfang, Kabel, etc.

* Die Bilder zeigen Sanierungsbeispiele wie man sich einrichten und umgestalten könnte, die Originalbilder sind immer anschließend danach gelistet.

Flächen, Bebaubarkeit & Widmung:

Widmung: Bauland-Agrargebiet,

Bauklasse I oder II wahlweise,

geschlossene Bauweise,

60 % bebaubar.

Ursprünglich vor der Aufteilung des Grundstücks: 1.178 m² Baugrundstück, davon 537 m² Baufläche und die restliche Fläche für gärtnerische Ausgestaltung mit 641 m².

Die Liegenschaft wird gerade aufgeteilt und neu vermessen.

Verkauft werden hier ca. 500 m² Grundstücksfläche mit ca. 172 m² Wohnfläche oder 192 m² Nutzfläche,

plus 30 m² Terrasse(n), ca. 50 m² überdachter Autoabstellplatz im Hof für zwei Autos und eine Gartenfläche mit Wiese und Sträuchern mit ca. 180 m².

Ausstattung:

Bauweise: massiv, Ziegelmauerwerk,

neuer Dachstuhl (1994) Satteldach mit Rustikal-Ziegeldeckung / Pramag Dach / Eternit;

neue Kunststofffenster mit Thermoverglasung (1994);

Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung für beide Einheiten zusammen;

Fußbodenheizung im Wohnzimmer (Pumpe kaputt), sonst Radiatoren;

Kunststofftüren, gleiche Konstruktion wie Fenster;

Laminat und Fliesenböden;

Sanitäranlagen: verflies, mittlere Qualität

Zimmer: großzügige Wohnräume

Außenanlagen: Einfriedung, Gartenwege, überdachter Autoabstellplatz mit Kupferblech, Steinplattenbefestigung

Anschlüsse: Alle; Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde Himberg vorhanden.

Gebäudegrößen & Raumangaben:

Die Raumhöhe in der Ersten Wohneinheit beträgt 3,10 m in den anderen standardmäßig 2,5 m.

Die Liegenschaft hat eine Wohnung im Erdgeschoss (Wohnung 1 vorne) mit ca. 85 m² (WFL) Wohnfläche,

die zweite Einheit (Maisonette) hat im EG: 53,5 m² (WFL) und im DG - Ausbau ca. 53,5 m² Nutzfläche (NFL) oder ca. 39,5 m² Wohnfläche (Abzug wegen Schrägen ca. 25%),

ergibt 178 m² Wohnfläche (WFL) oder 192 m² Nutzfläche (NFL) für beide Einheiten,

+ Gärten ca. 180 m² plus 50 m² für die Garage / Autostellfläche und ca. 30 m² Terrasse und 30 m² für die Gehwege.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in 2325 Himberg (Bezirk Bruck an der Leitha, Niederösterreich). Die Lage wird als "ausgezeichnet" beschrieben – Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, die ÖBB-Ostbahnstrecke sowie Autobuslinien bieten eine leistungsfähige Anbindung an Wien. Sehr gute Verkehrslage (ÖBB-Nähe, Autobus), Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar, ruhige Lage mit landwirtschaftlichem Umfeld

Konditionen:

Kaufpreis: € 315.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: ? % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <7.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <7.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap