# RARITÄT MIT POTENZIAL – Eingewachsenes Grundstück mit Altbestand und Pool | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 26264**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3420 Kritzendorf |
| **Baujahr:** | 1950 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 40,00 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 100.000,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 501,97 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00







# Objektbeschreibung

## EIN GARTEN VOLLER MÖGLICHKEITEN – Grundstück mit Altbestand, Pool und Entwicklungspotenzial

Manche Immobilien begeistern durch das, was bereits vorhanden ist. Andere durch die Vorstellung dessen, was daraus entstehen könnte. Diese besondere Liegenschaft in **Kritzendorf** verbindet beides: einen über Jahrzehnte gewachsenen Garten, alten Baum- und Pflanzenbestand, einen bestehenden Swimmingpool und einen historischen Altbestand, der Raum für neue Ideen eröffnet.

Im Mittelpunkt steht die Gelegenheit, eine **Liegenschaft mit Charakter und Geschichte** nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ob behutsame Revitalisierung, umfassende Neugestaltung oder – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Möglichkeiten – ein neues Wohnkonzept: Hier beginnt die Zukunft nicht auf einer leeren Fläche, sondern in einem bereits gewachsenen Umfeld.

Eine Besonderheit ist das zugrunde liegende **Bestandverhältnis mit dem Stift Klosterneuburg**. Im Zuge einer Übertragung wird mit dem neuen Bestandnehmer ein neuer, unbefristeter Bestandvertrag mit einem 60-jährigen Kündigungsverzicht seitens des Stifts Klosterneuburg abgeschlossen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen werden in diesem Exposé transparent dargestellt.

## QUICKREAD: AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Kritzendorf – naturnahes Umfeld mit guter Erreichbarkeit von Klosterneuburg und Wien
- **Liegenschaft:** Bestandgrundstück mit gewachsenem Garten und historischem Altbestand
- **Historische Unterlagen:** Einreichunterlagen aus den 1950er-Jahren für eine ursprünglich geplante und bewilligte Unterkunftshütte
- **Garten:** Alter Baum-, Strauch- und Heckenbestand, unterschiedliche Bereiche und Ebenen sowie stellenweise angenehme Privatsphäre
- **Freizeitbereich:** Bestehender Swimmingpool mit Möglichkeiten zur Einbindung in ein

neues Gartenkonzept

- **Nebenflächen:** Garten- beziehungsweise Geräteschuppen sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten

- **Parken:** Überdachte Pkw-Abstellmöglichkeit

- **Bestand:** Einfach ausgestattetes Gebäude mit umfassendem Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsbedarf

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet laut vorliegendem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- **Bestandgeber:** Stift Klosterneuburg

- **Übertragung:** Einvernehmliche Auflösung des bestehenden Bestandverhältnisses zum Ende eines Kalendermonats und Abschluss eines neuen Bestandvertrages

- **Neuer Bestandvertrag:** Unbefristeter Vertrag mit 60-jährigem Kündigungsverzicht seitens des Stifts Klosterneuburg

- **Bestandzins:** EUR 6.023,64 jährlich, wertgesichert nach VPI 2025

- **Rechtsgrundlage:** Kleingartengesetz (KlGG)

- **Perspektive:** Individuelle Neugestaltung, Revitalisierung oder bauliche Weiterentwicklung – jeweils vorbehaltlich einer projektbezogenen fachlichen und behördlichen Prüfung

## DIE LIEGENSCHAFT – EIN GRUNDSTÜCK MIT EIGENEM CHARAKTER

Die Liegenschaft präsentiert sich als gewachsenes, grünes Grundstück, dessen Charakter

über viele Jahrzehnte entstanden ist. Unterschiedliche Gartenebenen, Sträucher, Hecken und teilweise imposante Bäume bilden den Rahmen für die vorhandene Bebauung und die bestehenden Außenanlagen.

Noch heute vermitteln die vorhandenen Strukturen den Charme eines klassischen Sommer- und Freizeitdomizils. Gleichzeitig eröffnet diese Ausgangslage die Möglichkeit, das Grundstück als Ganzes neu zu betrachten und vorhandene Qualitäten mit zeitgemäßen Vorstellungen von Wohnen, Garten und Erholung zu verbinden.

Der besondere Reiz liegt in der **Kombination aus gewachsenem Garten, bestehendem Freizeitbereich und individuellem Gestaltungsspielraum**. Nicht ein bereits vorgegebener Einrichtungsstil, sondern die persönlichen Ideen des zukünftigen Bestandnehmers können hier die weitere Entwicklung bestimmen.

## DER ALTBESTAND – EIN STÜCK GESCHICHTE

Für den bestehenden Bau liegen historische Einreichunterlagen aus den **1950er-Jahren** vor. Diese beziehen sich auf eine ursprünglich geplante und bewilligte Unterkunftshütte und dokumentieren damit die langjährige Geschichte sowie den ursprünglichen Nutzungscharakter der Liegenschaft.

Das Gebäude ist einfach gehalten und bewahrt in seinen Innenräumen den Charakter vergangener Jahrzehnte. Hinsichtlich Ausstattung, Haustechnik und zeitgemäßem Komfort ist von einem **umfassenden Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsbedarf** auszugehen.

Ob und in welchem Umfang der Altbestand erhalten, adaptiert oder in ein neues Gesamtkonzept eingebunden werden kann, ist anhand der tatsächlichen Bausubstanz, der vorhandenen Bewilligungen und des beabsichtigten Vorhabens fachlich zu prüfen.

## INNEN UND AUSSEN – DER GARTEN ALS VERBINDENDES ELEMENT

Der bestehende Aufenthaltsbereich besitzt einen unmittelbaren Bezug zum Garten. Fensterflächen und der direkte Ausgang ins Freie verbinden die Innenräume mit dem Grün und lassen erkennen, welche Bedeutung das Leben im Außenbereich für die ursprüngliche Nutzung dieser Liegenschaft hatte.

Der Grundriss ist kompakt und funktional angelegt. Für eine zeitgemäße, ganzjährige Wohnnutzung wären neben den erforderlichen baulichen und haustechnischen Maßnahmen insbesondere auch die **baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung** und der vorhandene Bewilligungsstand zu klären.

Die Verbindung zwischen Gebäude und Garten bietet einen interessanten gestalterischen Ausgangspunkt. Ein zukünftiges Konzept könnte den Außenraum bewusst einbeziehen und

die vorhandenen Übergänge zwischen Aufenthalt, Erholung und Natur weiterentwickeln.

## DER GARTEN – GEWACHSEN, VIELFÄLTIG UND BESONDERS

Das Herzstück dieser Liegenschaft ist ihr Garten. **Große Bäume, blühende Gehölze, immergrüne Pflanzen und über Jahrzehnte gewachsene Hecken** schaffen eine Atmosphäre, die auf einem neu angelegten Grundstück erst über viele Jahre entstehen müsste.

Besonders im Frühjahr entfaltet der Garten mit seinen blühenden Gehölzen einen eigenen Reiz. Unterschiedliche Bereiche und Ebenen gliedern das Grundstück und bieten Anknüpfungspunkte für individuelle Rückzugsorte, Sitzbereiche oder eine neue Aufteilung der Grünflächen.

Die bestehende Vegetation schafft stellenweise angenehme Privatsphäre und verleiht dem Garten einen beinahe verwunschenen Charakter. Eine behutsame gärtnerische Neugestaltung könnte diese Qualitäten hervorheben und den gewachsenen Bestand mit den persönlichen Vorstellungen des neuen Bestandnehmers verbinden.

## SWIMMINGPOOL UND FREIZEITBEREICH

Ein **bestehender Swimmingpool** bildet einen zentralen Bestandteil des Gartens und unterstreicht den Freizeit- und Erholungscharakter der Liegenschaft. Eingebettet in die vorhandene Gartenstruktur bietet dieser Bereich einen interessanten Ausgangspunkt für die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen.

Denkbar sind die Sanierung und Weiterverwendung des vorhandenen Pools ebenso wie eine grundlegende Neuorganisation dieses Gartenbereiches. Welche Variante sinnvoll ist, hängt vom technischen Zustand, den individuellen Vorstellungen und den jeweils erforderlichen Bewilligungen ab.

In Verbindung mit dem alten Baum- und Pflanzenbestand könnte hier ein attraktiver privater Rückzugsbereich entstehen. **Funktionsfähigkeit, technische Ausstattung und allfälliger Sanierungsbedarf des Pools sind gesondert zu prüfen.**

## NEBENFLÄCHEN UND ABSTELLMÖGLICHKEITEN

Zur Liegenschaft gehören zusätzliche Neben- und Abstellbereiche, darunter ein **Garten- beziehungsweise Geräteschuppen** sowie eine **überdachte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug**.

Diese Flächen bieten praktische Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern und weiteren Utensilien. Im Rahmen einer zukünftigen Gesamtkonzeption können ihre Nutzung und Einbindung entsprechend den eigenen Anforderungen neu geordnet werden.

## ENTWICKLUNGSPOTENZIAL – RAUM FÜR EIGENE IDEEN

Die Liegenschaft spricht insbesondere Interessenten an, die nicht ausschließlich einen bestehenden Wohnraum übernehmen möchten, sondern das Potenzial eines gewachsenen Grundstücks erkennen und ihre zukünftige Nutzung individuell gestalten wollen.

Der vorliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für den betreffenden Bereich **Bauland-Wohngebiet** aus. Diese Ausgangslage macht eine nähere Prüfung möglicher baulicher Entwicklungen interessant. Eine konkrete Bebauungsmöglichkeit oder die Genehmigungsfähigkeit eines bestimmten Projektes ist damit jedoch nicht zugesichert.

Ob Revitalisierung, Erweiterung oder Neubebauung: Die tatsächlichen Möglichkeiten ergeben sich aus dem Zusammenspiel der geltenden Bebauungsbestimmungen, der Grundstücksgegebenheiten, des bestehenden baurechtlichen Konsenses, des Kleingartengesetzes, der bestandvertraglichen Rahmenbedingungen und des jeweils geplanten Projektes.

Wir empfehlen daher, konkrete Vorhaben frühzeitig durch einen **befugten Architekten oder Planer** prüfen zu lassen und mit der zuständigen Baubehörde sowie – soweit erforderlich – mit dem Bestandgeber abzustimmen.

## DAS BESTANDVERHÄLTNIS – RAHMENBEDINGUNGEN BEI ÜBERTRAGUNG

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Angebots ist das zugrunde liegende **Bestandverhältnis mit dem Stift Klosterneuburg**. Im Falle einer Übertragung wird das derzeit bestehende Bestandverhältnis einvernehmlich beendet und mit dem neuen Bestandnehmer ein neuer Bestandvertrag abgeschlossen.

Nach den uns vorliegenden Informationen gelten hierfür insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

- **Bestehendes Bestandverhältnis:** Das derzeitige Bestandverhältnis ist einvernehmlich zum Ende eines Kalendermonats aufzulösen.

- **Neuer Bestandvertrag:** Mit dem neuen Bestandnehmer wird ein unbefristeter Bestandvertrag abgeschlossen.

- **60-jähriger Kündigungsverzicht:** Seitens des Stifts Klosterneuburg ist ein Kündigungsverzicht für die Dauer von 60 Jahren vorgesehen.

- **Jährlicher Bestandzins:** Der neue Bestandzins beträgt EUR 6.023,64 jährlich.

- **Wertsicherung:** Der Bestandzins wird nach dem Verbraucherpreisindex 2025 (VPI 2025) wertgesichert. Basis ist der Monat der Vertragsunterfertigung; die Wertsicherung erfolgt anschließend jeweils zum 1. Jänner und 1. Juli eines Jahres.

- **Vertragserrichtung:** Die Errichtung des neuen Bestandvertrages erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei Lattenmayer Luks & Enzinger.

- **Kosten des Vertragsabschlusses:** Sämtliche mit dem Abschluss des neuen Bestandvertrages verbundenen Kosten, insbesondere Vertragserrichtung, Gebühren, Steuern und Abgaben, trägt der neue Bestandnehmer.

- **Kleingartengesetz:** Nach den uns vorliegenden Informationen kommt auf das Bestandverhältnis das Kleingartengesetz (KlGG) zur Anwendung.

Der Abschluss des neuen Bestandvertrages mit dem **Stift Klosterneuburg** ist somit ein wesentlicher Bestandteil der beabsichtigten Übertragung. Die hierzu vorhandenen Informationen und Unterlagen stellen wir Interessenten selbstverständlich zur näheren Prüfung zur Verfügung.

Wir empfehlen, die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen des neuen Bestandverhältnisses sowie die Bestimmungen des Kleingartengesetzes vor Abgabe einer verbindlichen Vertragserklärung durch entsprechend befugte Berater prüfen zu lassen.

## KRITZENDORF – ZWISCHEN NATUR UND STADT

Kritzendorf verbindet einen eigenständigen, grünen Wohncharakter mit der Nähe zu Klosterneuburg und Wien. **Donau, Wienerwald und gewachsene Wohngebiete** prägen ein Umfeld, das besonders Menschen anspricht, die Natur und städtische Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen gehören zu den besonderen Qualitäten der Umgebung. Die Donau und ihre Naherholungsbereiche bieten vielfältige Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen und Abstand vom Alltag zu gewinnen.

Auch das traditionsreiche **Kritzendorfer Strombad** ist Teil der besonderen Identität des Ortes und steht für die enge Verbindung von Sommer, Freizeit und Leben an der Donau.

## INFRASTRUKTUR UND ERREICHBARKEIT

Die Nähe zu Klosterneuburg ergänzt die naturnahe Lage um Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch Wien ist gut erreichbar. Damit bietet die Lage eine interessante Kombination für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt bewusst im Grünen wählen und dennoch die Angebote der Bundeshauptstadt nutzen möchten.

Kritzendorf vereint auf diese Weise **Naturbezug, Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zu Klosterneuburg und Wien** – eine Kombination, die den Standort für unterschiedliche Lebensentwürfe attraktiv macht.

## FÜR MENSCHEN MIT IDEEN UND GESTALTUNGSFREUDE

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Interessenten, die den Charakter eines gewachsenen Grundstücks schätzen und bereit sind, Zeit, Planung und Investitionen in eine individuelle Weiterentwicklung einzubringen.

Gesucht wird hier nicht die Entscheidung für ein bereits fertig gestaltetes Zuhause, sondern die Vorstellung davon, was auf dieser Liegenschaft entstehen könnte. **Gartenliebhaber, private Bauherren und Menschen mit einem persönlichen Wohnkonzept** finden dafür interessante Anknüpfungspunkte.

Wer eine Liegenschaft mit Geschichte, gewachsenem Garten, bestehendem Freizeitbereich und individuellem Entwicklungsspielraum sucht, sollte diesen besonderen Ort persönlich kennenlernen und seine Möglichkeiten anhand der eigenen Anforderungen prüfen.

## UNSER RESÜMEE

Eine Liegenschaft, deren besonderer Reiz im Zusammenspiel von **gewachsenem Garten, historischem Bestand und neuen Möglichkeiten** liegt. Die vorhandenen Strukturen geben dem Grundstück Identität, ohne seine zukünftige Gestaltung bereits vorwegzunehmen.

Der Altbestand erzählt die Geschichte dieses Ortes. Wie das nächste Kapitel aussehen könnte, hängt von den Vorstellungen des zukünftigen Bestandnehmers sowie den rechtlichen, planerischen und technischen Möglichkeiten ab.

Besonders interessant ist dabei die langfristige Perspektive des vorgesehenen neuen Bestandverhältnisses: Ein **unbefristeter Bestandvertrag in Verbindung mit einem 60-jährigen Kündigungsverzicht seitens des Stifts Klosterneuburg** schafft einen wesentlichen Rahmen für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft.

Wir empfehlen ausdrücklich eine **persönliche Besichtigung**. Erst vor Ort lassen sich die unterschiedlichen Gartenbereiche, ihre Ebenen, die Verbindung zwischen Bestand und Außenraum und das Potenzial dieses besonderen Grundstücks wirklich erfassen.

## UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** stehen persönliche Beratung, transparente Information und eine gewissenhafte Begleitung im Mittelpunkt. Gerade bei einer Liegenschaft mit besonderen bestandrechtlichen Rahmenbedingungen ist es uns wichtig, sämtliche vorhandenen Informationen verständlich und nachvollziehbar aufzubereiten.

Von der ersten Besichtigung über die Angebotslegung und Vertragsabwicklung bis zur persönlichen Übergabe begleiten wir Sie zuverlässig durch die einzelnen Schritte. Selbstverständlich unterstützen wir auch bei der Koordination der für die Übertragung erforderlichen Unterlagen und Ansprechpartner.

**Unsere Betreuung endet nicht mit der Vertragsunterzeichnung. Vertrauen. Service. Qualität.**

## RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom derzeitigen Bestandnehmer, Bestandgeber beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Angaben wurden mit Sorgfalt aufbereitet. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch, soweit gesetzlich zulässig, keine Gewähr übernommen werden. Zwingende gesetzliche Haftungsbestimmungen bleiben unberührt.

Flächenangaben, Maße, Baujahre und sonstige technische Angaben verstehen sich entsprechend den vorliegenden Unterlagen beziehungsweise vorbehaltlich einer gesonderten Überprüfung. Historische Pläne, Einreichunterlagen und grafische Darstellungen dienen der Information und Orientierung und müssen weder maßstabgetreu sein noch den aktuellen tatsächlichen oder bewilligten Bestand vollständig wiedergeben.

Aussagen zu Widmung, Nutzungsmöglichkeiten, Erweiterungen, Neubebauung oder sonstigen baulichen Veränderungen stellen keine Zusicherung der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Vorhabens dar. Insbesondere sind der vorhandene baurechtliche Konsens, die Übereinstimmung des tatsächlichen Bestandes mit vorhandenen Bewilligungen, die beabsichtigte Nutzung sowie die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen und bestandvertraglichen Rahmenbedingungen gesondert zu prüfen.

Die dargestellten Bedingungen für den Abschluss eines neuen Bestandvertrages beruhen auf den uns hierzu vorliegenden Informationen. **Maßgeblich ist ausschließlich der tatsächlich mit dem Stift Klosterneuburg abzuschließende Bestandvertrag.** Änderungen oder Ergänzungen im Zuge der Vertragserstellung beziehungsweise Vertragsverhandlungen

bleiben vorbehalten.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf beziehungsweise anderweitige Übertragung, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient der Erstinformation und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, bautechnische oder planerische Beratung.

**Transparenz bei Text- und Bildmaterial – Einsatz künstlicher Intelligenz:**

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von **Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe**. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung und nicht einer optischen Täuschung. Bei diesen Optimierungen werden weder Raumproportionen, bauliche Gegebenheiten noch wesentliche Ausstattungsmerkmale verändert. Vorhandene Mängel werden nicht entfernt oder verdeckt; tatsächlich nicht vorhandene Objekteigenschaften werden nicht vorgetäuscht.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere **virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten**, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet. Solche Abbildungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und zeigen keinen unveränderten Istzustand der Immobilie.

## HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für den vorhandenen Altbestand ist anhand der konkreten Gebäudedaten und Nutzung zu beurteilen, ob eine Energieausweis-Vorlagepflicht besteht oder eine gesetzliche Ausnahme zur Anwendung kommt. Aus der historischen Bezeichnung beziehungsweise einer früheren Nutzung als Sommer- oder Freizeitdomizil allein wird keine Befreiung von einer allfälligen gesetzlichen Vorlagepflicht abgeleitet.

Soweit eine gesetzliche Vorlagepflicht besteht, sind die entsprechenden Energiekennzahlen auf Grundlage eines gültigen Energieausweises bekanntzugeben. Eine allfällige Ausnahme ist anhand der konkreten gesetzlichen Voraussetzungen objektspezifisch zu prüfen.

## HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir legen großen Wert auf eine **persönliche, transparente und nachvollziehbare**

**Kommunikation**. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungs- und Übertragungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

Für eine verlässliche Bearbeitung Ihrer Anfrage ersuchen wir um eine schriftliche Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer E-Mail-Adresse und einer Telefonnummer. Selbstverständlich stehen wir Ihnen anschließend auch telefonisch und persönlich sehr gerne zur Verfügung.

**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

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das

gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte**

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

**Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012**

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap