

**„ZAUBERHAFTE FAMILIENVILLA MIT
LEBENSERFAHRUNG SUCHT EIGENTÜMER/IN, DIE IHR
NEUEN GLANZ VERLEIHT“**



Objektnummer: 2588

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3454 Reidling
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	862,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbaggasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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













Plan.

zur Bekanntschaft einer Villa in Reudling A. O. G. E. Z. H. P. Kom. Nr. für die Wohlgeboren
Herrn Franz und Frau Anna Maulik.

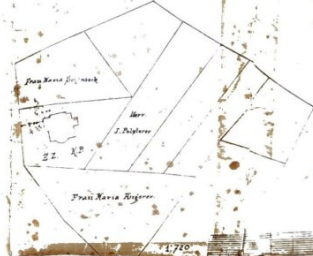
Süd



Nord



Situat.



Fundamenten Keller



Parkterre

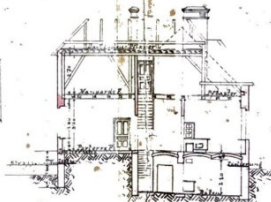
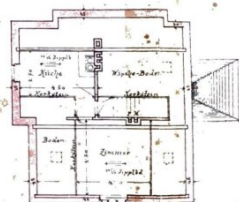
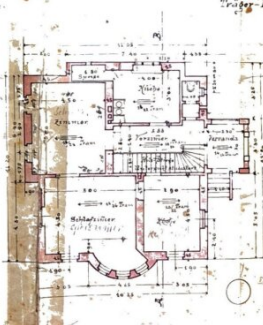
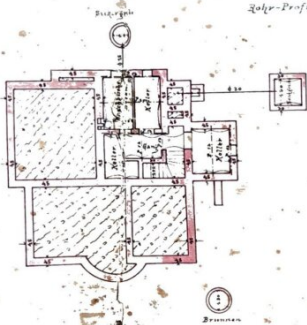


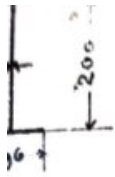
Dachboden

Inhalt Area 997 Mr.
Baufläche 143 Mr.
554

St. III L.B.

F. Pöhl

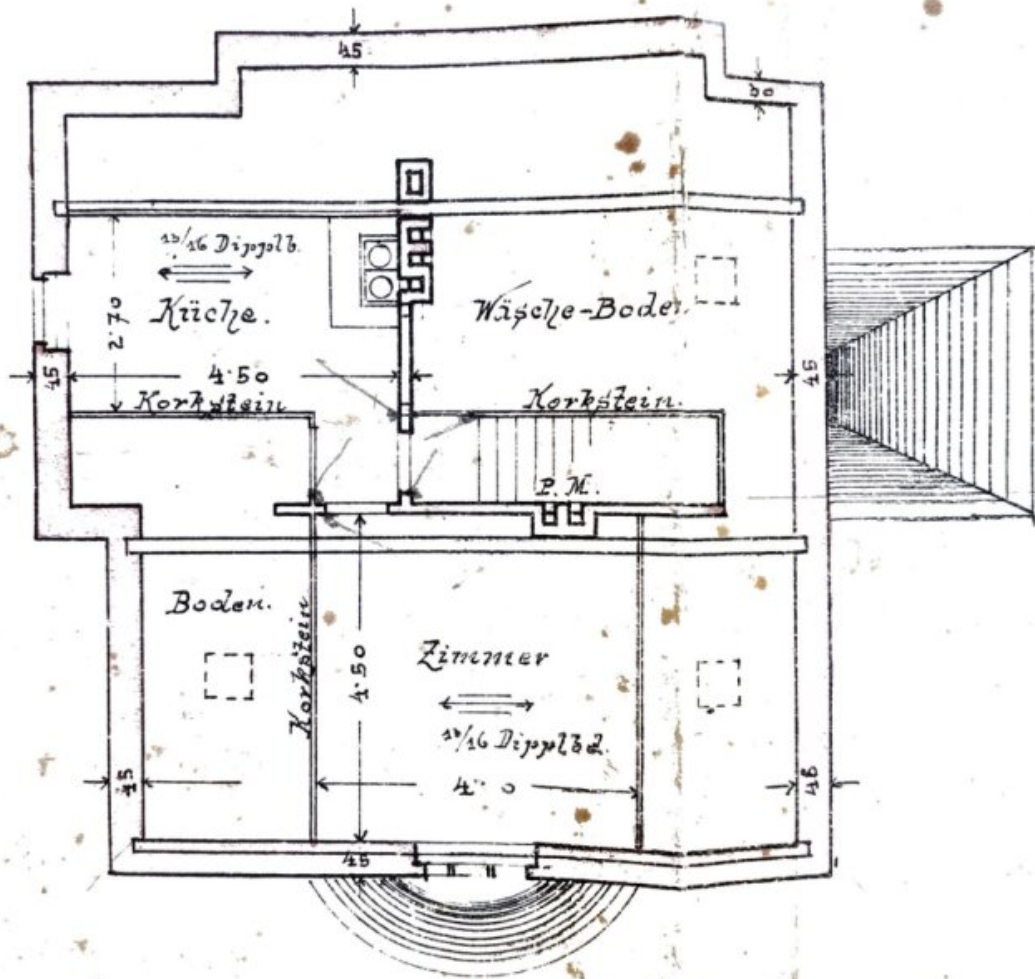




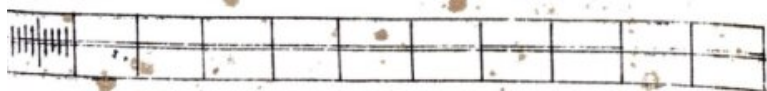
Dachboden.

Gesamt Area 997 Mtr.²

Wohnfläche 143 Mtr.²
 854 m²



Str.

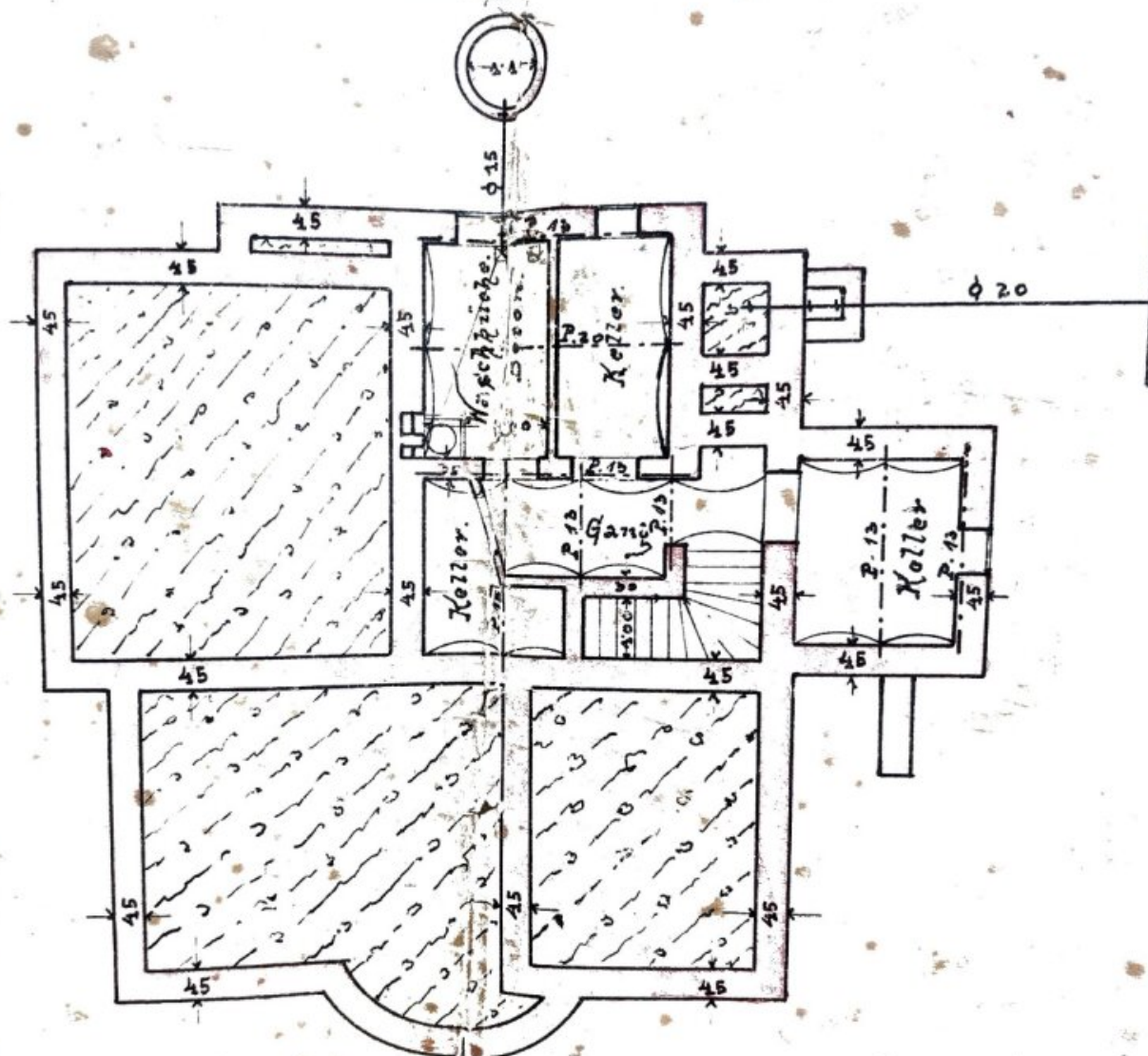


Mtr.

Fundament n. Keller.

Roth

Sickergrube.



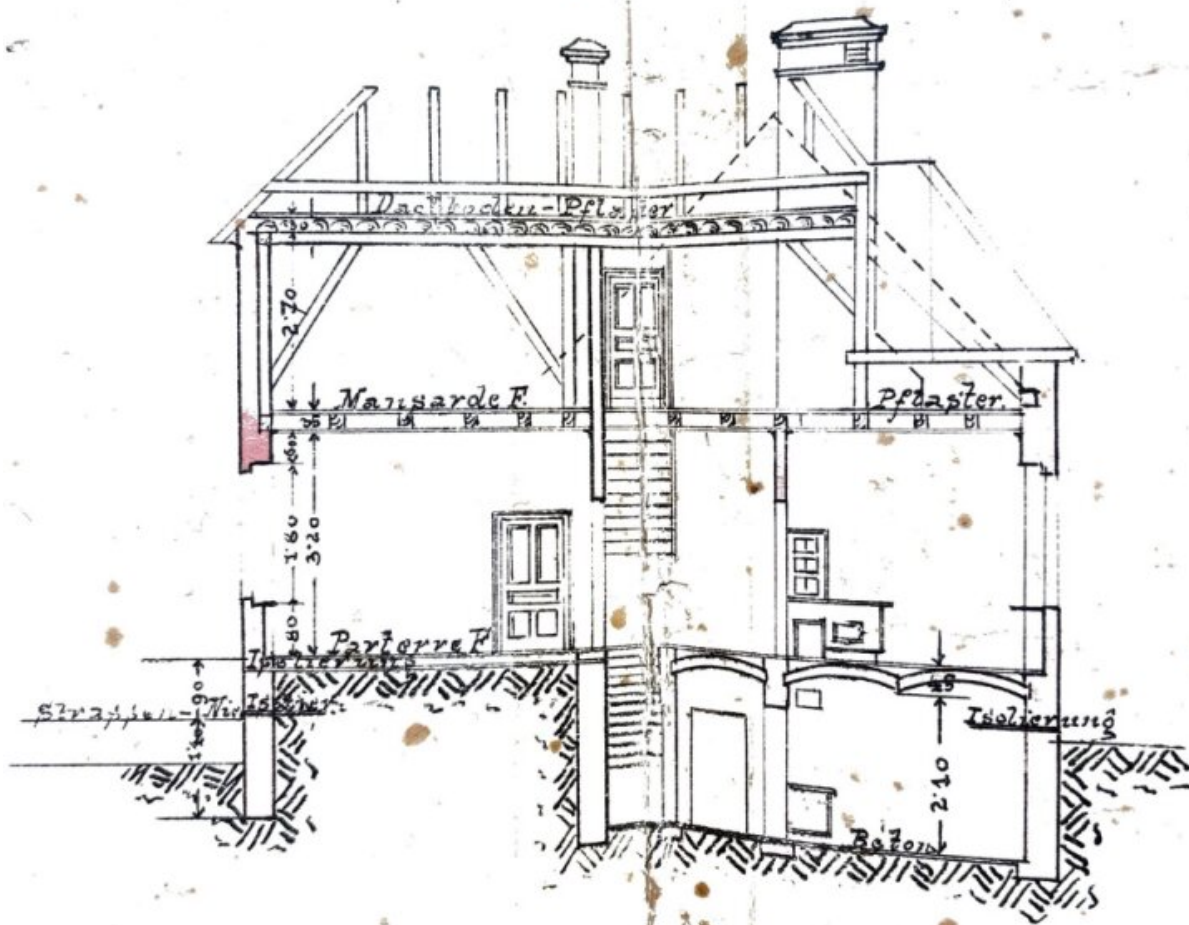
Brewmen

Mr.

Mr.
nr

Schnitt I.B.

J. Göbel
Architekt



Objektbeschreibung

EIN HERRENHAUS MIT GESCHICHTE – CHARME, GARTEN & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN REIDLING - IHR NEUES ZUHAUS IN REIDLINGBauland-Wohngebiet | Bauklasse I & II | kein Bebauungsplan | Dachgeschossausbau möglich

Ein Haus mit Charakter, Geschichte und viel Raum für neue Ideen: Diese um **1900 errichtete Einfamilienvilla** liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Reidling und besticht durch ihre besondere architektonische Ausstrahlung.

Auf rund **997 m² Grundstücksfläche** bietet das Anwesen viel Privatsphäre und einen großzügigen Garten – ein wunderbarer Ort für Familienleben, Erholung und persönliche Gestaltungsideen.

Die Villa verfügt über rund **110 m² Wohnfläche**, vier Zimmer sowie einen ca. **40 m² großen Keller**. Charaktervolle Details wie **hohe Räume, klassische Kastenfenster und eine elegante Flügeltüre** verleihen dem Haus seinen besonderen Charme und erinnern an die Architektur seiner Entstehungszeit.

Das Haus befindet sich in einem Zustand, der eine **zeitgemäße Sanierung** empfehlenswert macht. Gerade darin liegt jedoch der besondere Reiz: Der historische Charakter kann erhalten und gleichzeitig ein individuelles, modernes Zuhause nach den eigenen Vorstellungen geschaffen werden.

Im Dachbereich befinden sich bereits **zwei weitere Räume sowie ein Dachboden**. Laut Auskunft der Gemeinde ist ein **Ausbau des bestehenden Dachgeschosses grundsätzlich zulässig**.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- ca. **997 m² Grundstück**
- ca. **110 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **historische Einfamilienvilla, Baujahr um 1900**
- **hohe Räume & klassische Kastenfenster**

- ca. 40 m² Keller
- zwei Räume im Dachbereich & Dachboden
- Dachgeschossausbau grundsätzlich möglich
- großzügiger Garten
- Bauland-Wohngebiet
- Bauklasse I & II
- kein Bebauungsplan
- grundsätzliches Teilungspotenzial
- keine bekannte Hochwasser- oder Gefahrenzoneneinschränkung
- Elektro- und Ölheizung

GRUNDSTÜCK & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die Liegenschaft ist als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet. Ein Bebauungsplan besteht nicht; zulässig sind grundsätzlich **Bauklasse I und II** unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung.

Die Liegenschaft umfasst laut aktueller Gemeindeauskunft:

- GST 68/8: ca. 869 m²
- GST .150: ca. 146 m²

Darüber hinaus besteht grundsätzlich **Potenzial für eine Grundstücksteilung**, sofern die jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Eine konkrete Teilung bzw. die Schaffung eines zusätzlichen selbstständig bebaubaren Bauplatzes ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Für die Bebauung besteht laut Gemeinde **keine pauschale Mindestgrundstücksgröße**. Maßgeblich ist, dass ein Grundstück ausreichend groß ist, um unter Einhaltung der NÖ

Bauordnung mit einem Hauptgebäude bebaut werden zu können.

Hinweis: Das kleinere Grundstück .150 verfügt derzeit über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut. Die konkrete Bebaubarkeit und Teilbarkeit sind daher vor einer entsprechenden Planung fachlich und baurechtlich zu prüfen.

EIN HAUS MIT VIEL POTENZIAL

Ob als charmantes Familienwohnsitzprojekt, als liebevoll sanierte Villa oder als Liegenschaft mit weiterführenden Entwicklungsmöglichkeiten – dieses Anwesen bietet **viel Raum für individuelle Vorstellungen**.

Die Kombination aus historischem Bestand, großzügigem Garten, Bauland-Wohngebiet und zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die **Charakter und Gestaltungsmöglichkeiten** suchen.

Laut Gemeinde sind **keine bekannten Einschränkungen durch Hochwasser oder Gefahrenzonen** vorhanden.

Da es sich um einen sehr alten Gebäudebestand handelt, liegen bei der Gemeinde derzeit keine Gebäudepläne auf. Eine Einsichtnahme in den Bauakt ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Reidling verbindet angenehme Wohnqualität mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt für eine gute Anbindung. Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen:

Ein Stück Geschichte, ein großzügiger Garten und die Freiheit, aus einem charaktvollen Bestand etwas ganz Eigenes entstehen zu lassen.

PREIS & KONDITIONEN

Kaufpreis: EUR 249.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Die Käuferprovision ist selbstverständlich **nur bei erfolgreichem Kaufvertragsabschluss** zu bezahlen.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Frau Ursula

**Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien
steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Hinweis: Sämtliche Angaben zur möglichen Grundstücksteilung, Bebauung und zum Dachgeschossausbau beruhen auf den vorliegenden Auskünften der Gemeinde und stellen keine rechtsverbindliche Zusage einer Baubewilligung dar. Die konkrete Bebaubarkeit ist vom Käufer bzw. dessen Planer unter Berücksichtigung der NÖ Bauordnung, der Grundstücksgeometrie, der Erschließung und der bestehenden Bebauung zu prüfen.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Energieausweis in Arbeit

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 <6.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap