Alles was man braucht! Großer Grund!



Vorderseite Haus

Objektnummer: 6547/4423

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2215 Raggendorf
Nutzfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	133,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 233,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




















45 WÄSCHEN
Persil






SOLARFOCUS
therminator




























































Calazul









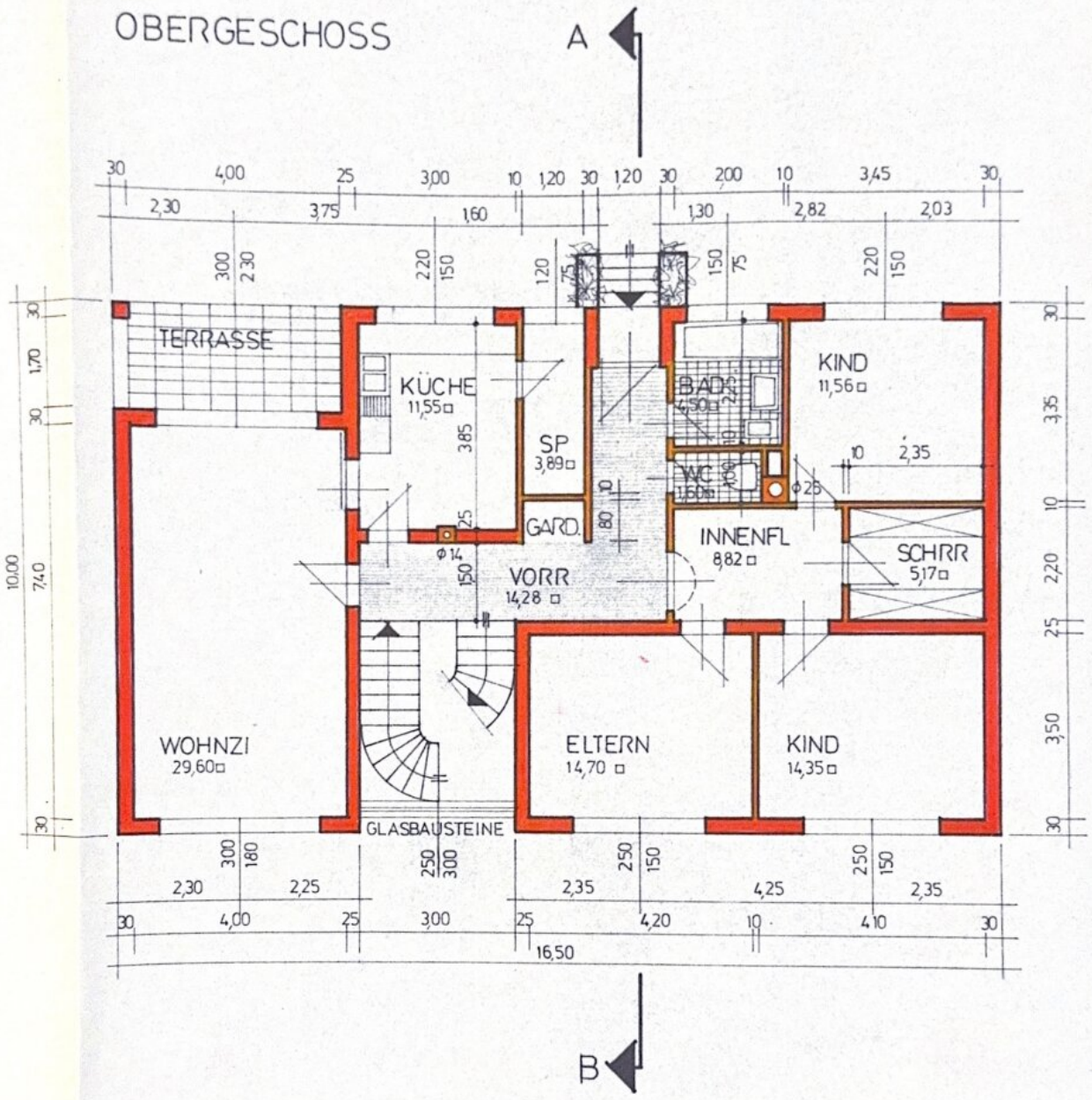


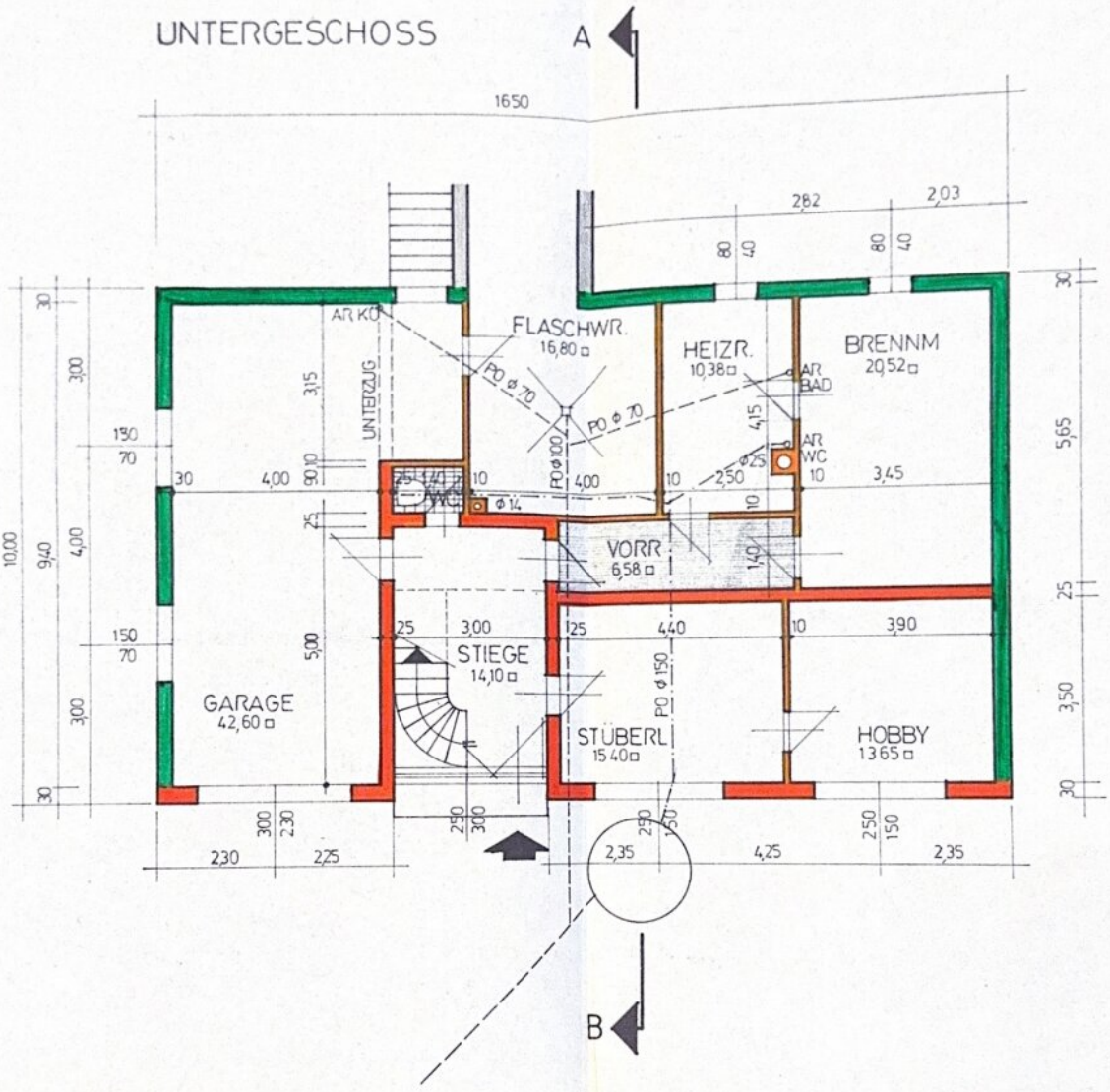


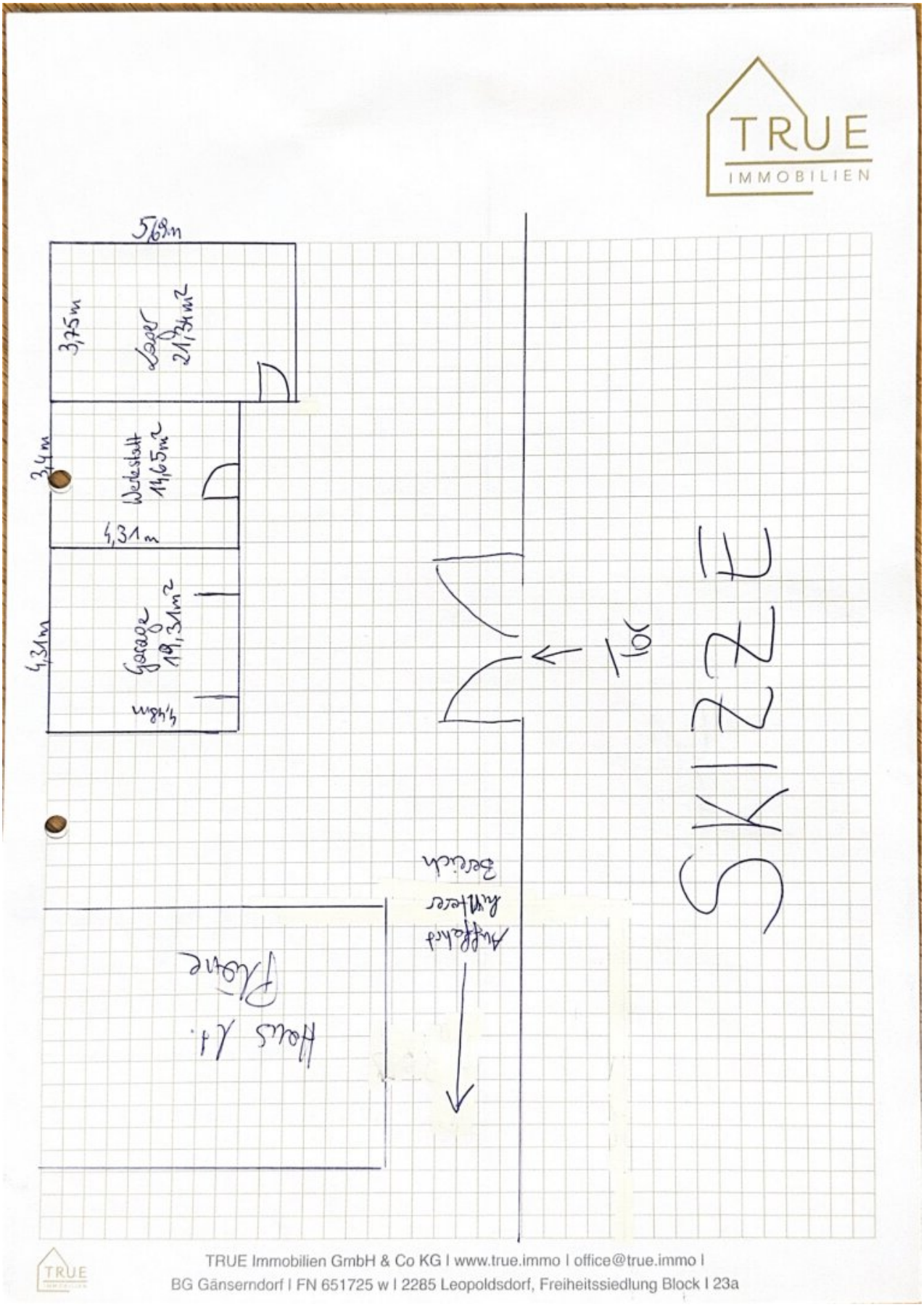




OBERGESCHOSS




UNTERGESCHOSS
A
B
1650
2,82
2,03
FLASCHWR.
16,80 □
HEIZR.
10,38 □
BRENNM
20,52 □
AR BAD
AR WC
AR KÜ
UNTERZUG
PO ø 70
PO ø 100
PO ø 25
ø 14
VORR.
6,58 □
STIEGE
14,10 □
GARAGE
42,60 □
STÜBERL
15,40 □
HOBBY
13,65 □
PO ø 150
4,00
3,00
4,40
3,90
3,45
2,50
2,35
4,25
2,30
2,25
10,00
9,40
5,65
3,50


TRUE
IMMOBILIEN
5,69m
3,75m
Lager
21,37m²
3,4m
Werkstatt
14,65m²
4,31m
4,31m
Garage
18,31m²
Hofzufahrt
Skizze
Haus Nr.
Fläche

Haus lt. Plan

Auffahrt

Schuppen 1
92,63m²

12,14m

7,63m

Schuppen 2
178,56m²

16m

11,16m

SKIZZE

TRUE Immobilien GmbH & Co KG | www.true.immo | office@true.immo |
BG Gänserndorf | FN 651725 w | 2285 Leopoldsdorf, Freiheitssiedlung Block | 23a

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 118 m² Nutzfläche**
- **Aufgeteilt in: 3 Schlafzimmer, Vorraum, Wohnessbereich, Küche mit Speis, WC, separates Bad & Schrankraum.**
- Großzügiges Grundstück mit ca. **1.527 m²** (lt. Grundbuch)
- **Untergeschoss/Keller mit ca. 133 m²** und direkter Zufahrt
- Große Garage direkt im Untergeschoss
- Zusätzliche Garage mit **2 Abstellräumen**
- **2 großzügige Schuppen** im hinteren Grundstücksbereich
- Beheizung mittels **Pelletsheizung**
- Gewölbekeller im Haus vorhanden
- Widmung: **Bauland Agrar**
- Kein Bebauungsplan – Bebauung nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung
- Video zur Immobilie verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1976 errichtet** und befindet sich in einer ruhigen Gasse auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.527 m²**.

Über ein großes Einfahrtstor gelangt man direkt auf die Liegenschaft. Bereits im vorderen Bereich befindet sich eine kleinere Garage mit zwei zusätzlichen Abstellräumen.

Eine Besonderheit des Hauses ist das **ebenerdig zur Zufahrt gelegene Untergeschoss**, das mit rund **133 m²** außergewöhnlich viel Platz bietet. Von hier aus gelangt man auch direkt in den Wohnbereich des Hauses.

Das Untergeschoss umfasst einen zentralen Vorraum mit Stiegenaufgang, ein gemütliches Stüberl, einen Hobbyraum, ein WC mit Dusche, eine großzügige Garage, mehrere Lager- und Abstellräume sowie den Heizraum. In der Garage befindet sich auch der Pelletstank.

Zusätzlich führt eine Tür in einen **kleinen Gewölbekeller**, der dem Haus einen besonderen Charakter verleiht und sich beispielsweise für Vorräte oder Weinlagerung anbietet.

Der Wohnbereich

Das Wohngeschoss ist sowohl über das Untergeschoss als auch direkt vom Garten aus erreichbar.

Ein zentraler Vorraum verbindet sämtliche Wohnräume miteinander. Vom Stiegenaufgang kommend befindet sich linkerhand der **großzügige Wohn- und Essbereich**. Geradeaus gelangt man in die Küche mit angrenzender Speis.

Ein separater Flur führt zu den privaten Räumlichkeiten. Hier befinden sich **drei Schlafzimmer** sowie ein praktischer Schrankraum.

In Richtung Gartenausgang liegen außerdem das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Die Raumaufteilung bietet eine klare Trennung zwischen Wohn-, Schlaf- und Nebenbereichen und eignet sich damit besonders gut für Familien oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Grundstück & Nebengebäude

Das rund **1.527 m² große Grundstück** bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im vorderen Bereich befindet sich eine zusätzliche Garage mit zwei Lagerräumen. Im hinteren

Teil des Grundstücks stehen außerdem **zwei großzügige Schuppen** zur Verfügung:

- Holzschuppen: **ca. 178 m²**
- Teilweise massiv ausgeführter Schuppen: **ca. 92 m²**

Damit stehen umfangreiche Flächen für Lagerung, Werkstatt, Hobby oder andere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Kombination aus großem Grundstück, mehreren Garagen, Lagerflächen und Nebengebäuden macht diese Liegenschaft besonders interessant für **Handwerker, Bastler, Selbstständige oder Familien mit hohem Platzbedarf**.

Flächenwidmung & Bebauung

Die Liegenschaft ist als **Bauland Agrar** gewidmet.

Für das Grundstück besteht kein gesonderter Bebauungsplan. Eine mögliche weitere Bebauung richtet sich daher nach den jeweils geltenden Bestimmungen der **Niederösterreichischen Bauordnung** und ist im konkreten Fall mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Pelletsheizung**. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörpern.

Geschätzte laufende Kosten:

- Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal und Bereitstellung): ca. **€ 396 pro Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergarten**: In Raggendorf gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist.

- **Volksschulen und Mittelschulen**: Sind in den umliegenden Gemeinden Auersthal und Matzen.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinärzte und Fachärzte**: Eine umfassende medizinische Versorgung bieten die Ärzte in der Region.

- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Dieses ist in ca. 30 Autominuten erreichbar.

?? Nahversorgung

In Raggendorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden, die mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **BILLA**: Filiale in der Reyersdorferstraße 6, Matzen.

- **SPAR**: Filiale in der Hauptstraße 79, Auersthal

- **HOFER**: Filiale in der Bodenzeile 2, Gänserndorf.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 520**: Verbindet Raggendorf mit Deutsch-Wagram, weiter nach Wien Aderklaaer Straße (U1) und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 530**: Fährt zwischen Gänserndorf, über Raggendorf, nach Wolkersdorf.

- **Linie 535**: Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf über Raggendorf nach Mistelbach.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

- **S1 (Deutsch-Wagram, Gänserndorf)**: fährt über Wien Süßenbrunn – Floridsdorf – Praterstern bis Wien Meidling.

- **S2 (Wolkersdorf)**: Verbindung über Wien Floridsdorf – Praterstern – Hauptbahnhof bis Mödling.

Damit sind regelmäßige und zuverlässige Pendelverbindungen nach Wien und in die Region gewährleistet.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

- Der Anschluss an die **B7 (Brünner Straße)** und **L6** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Raggendorf bietet eine hohe Lebensqualität und eine familiäre Atmosphäre, die sich in der freundlichen Nachbarschaft widerspiegelt. Die malerische Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während die nahegelegenen Wälder und Wiesen zum Entspannen und Erholen einladen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Lebensstil.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap