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



Objektnummer: 4163

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
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.

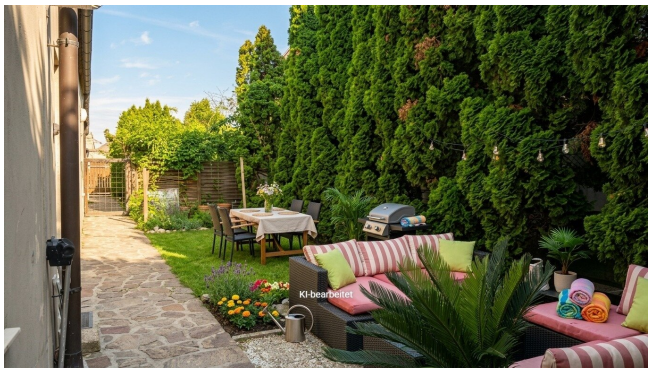
Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

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




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



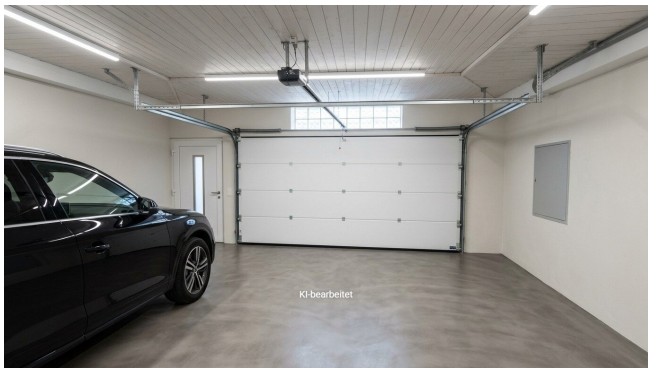

KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

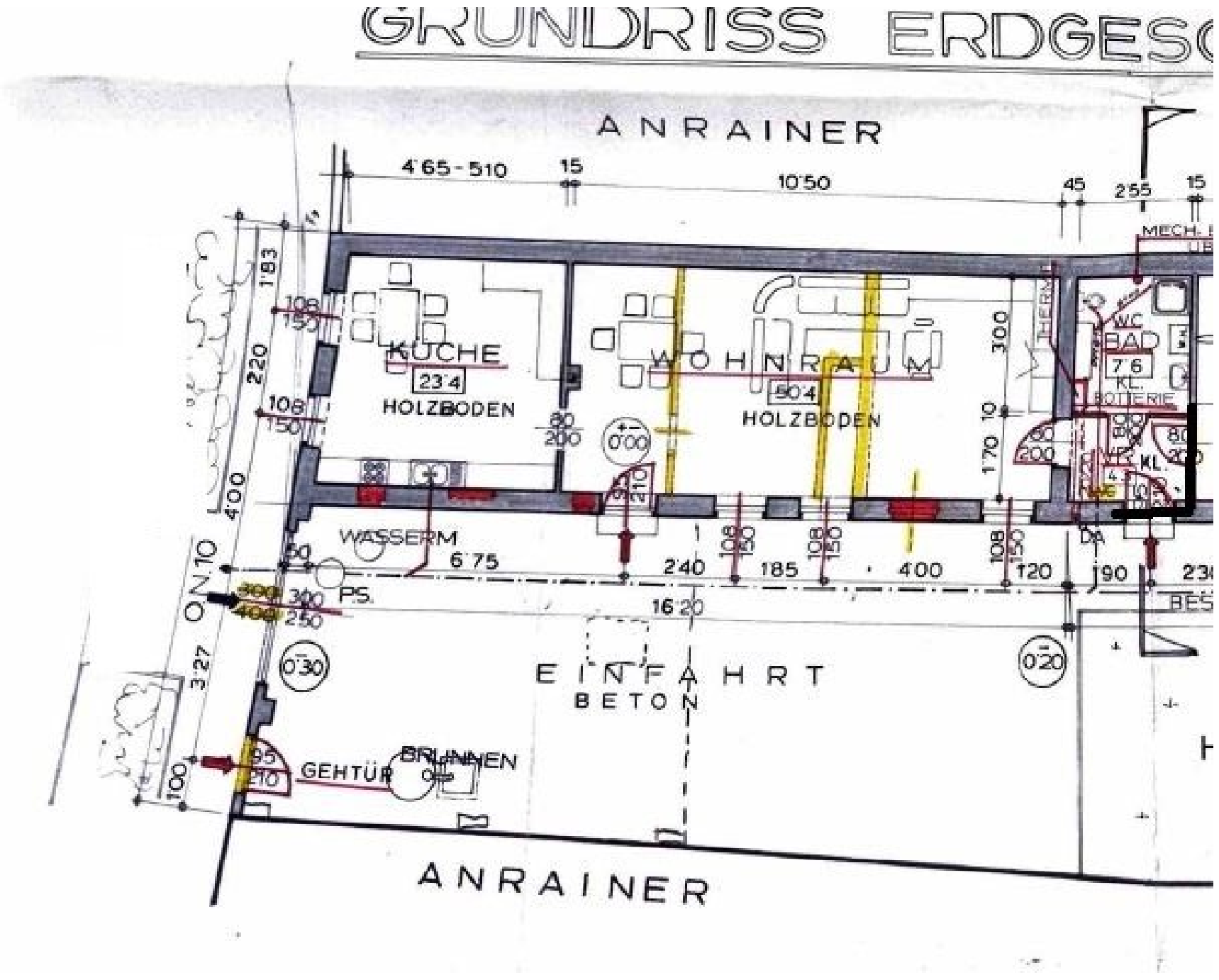


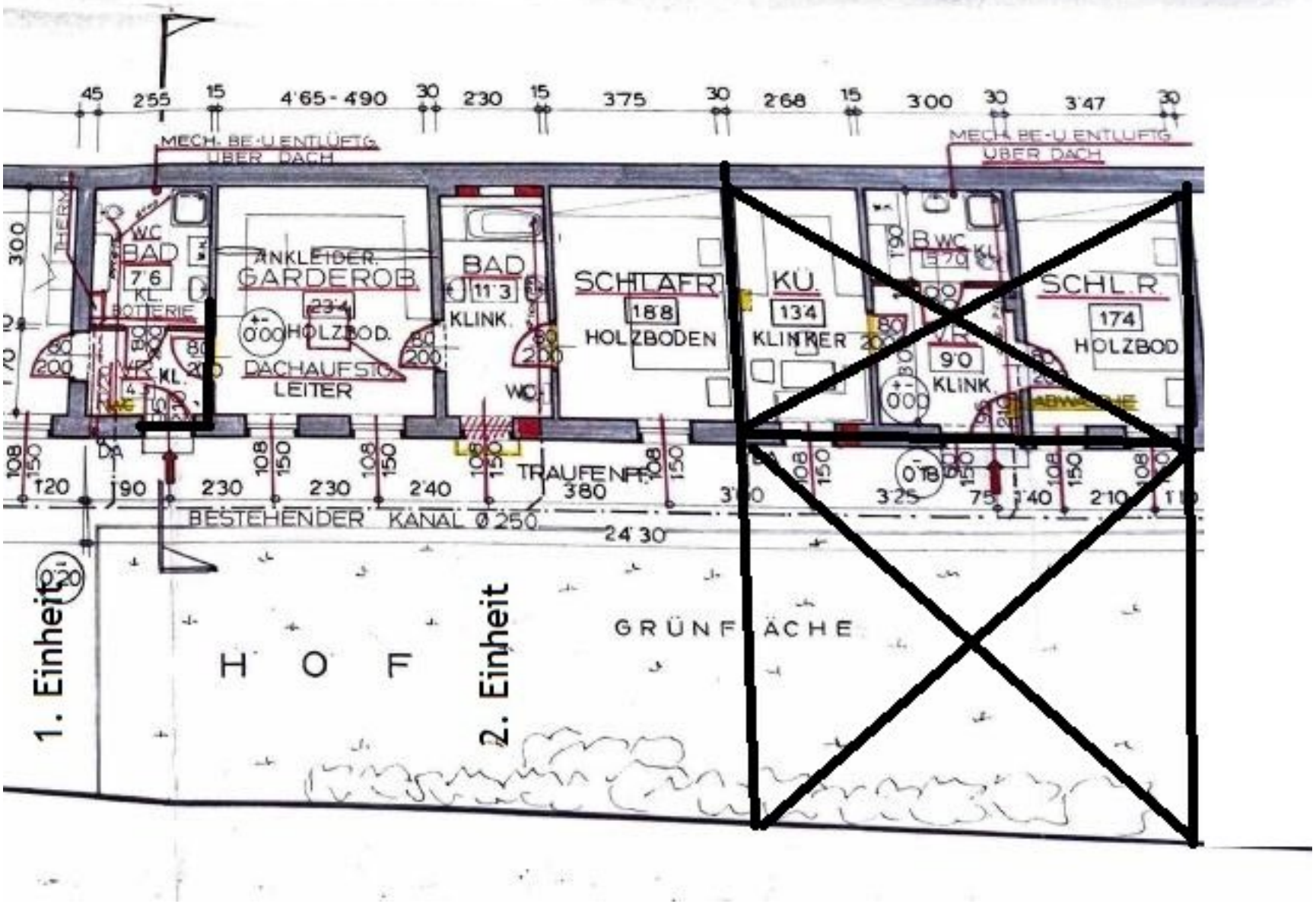

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

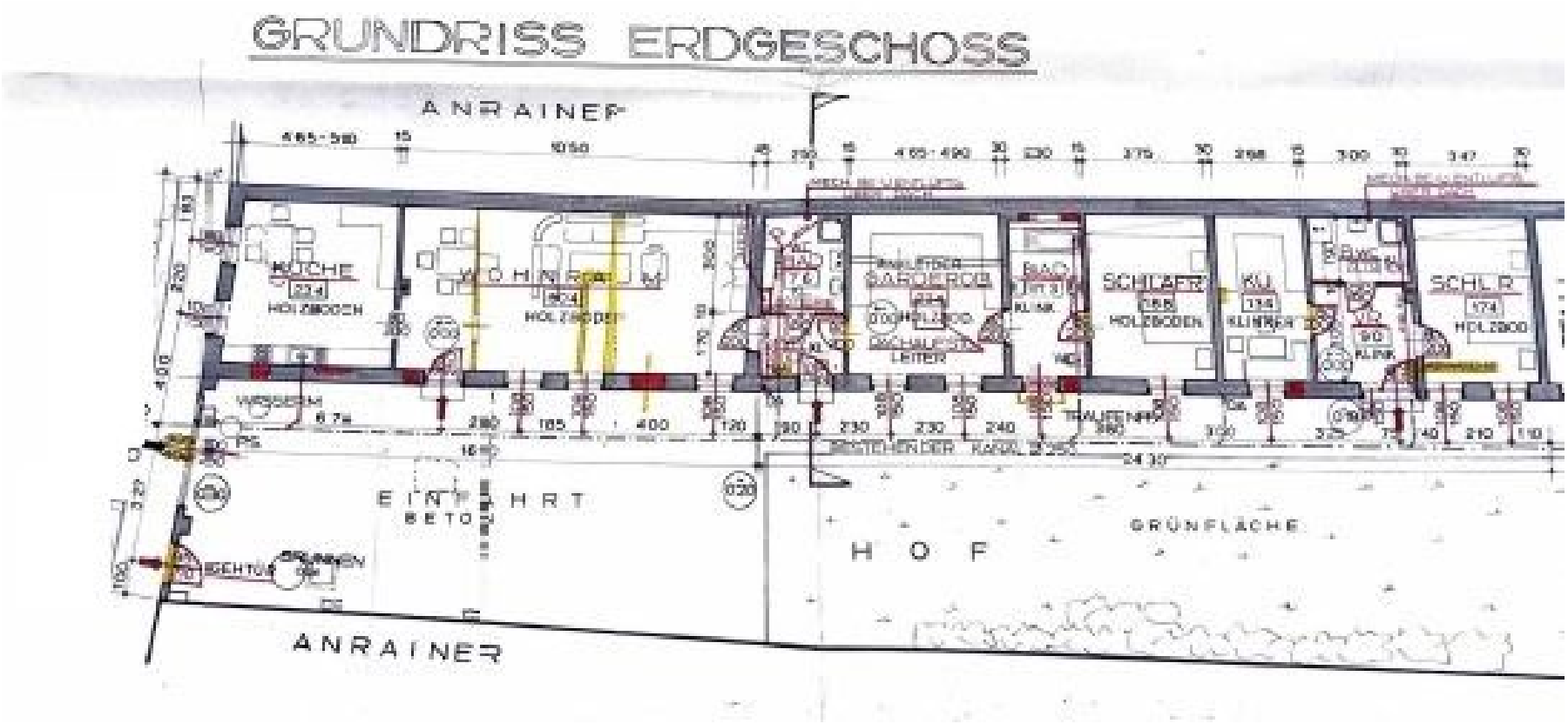

KI-bearbeitet

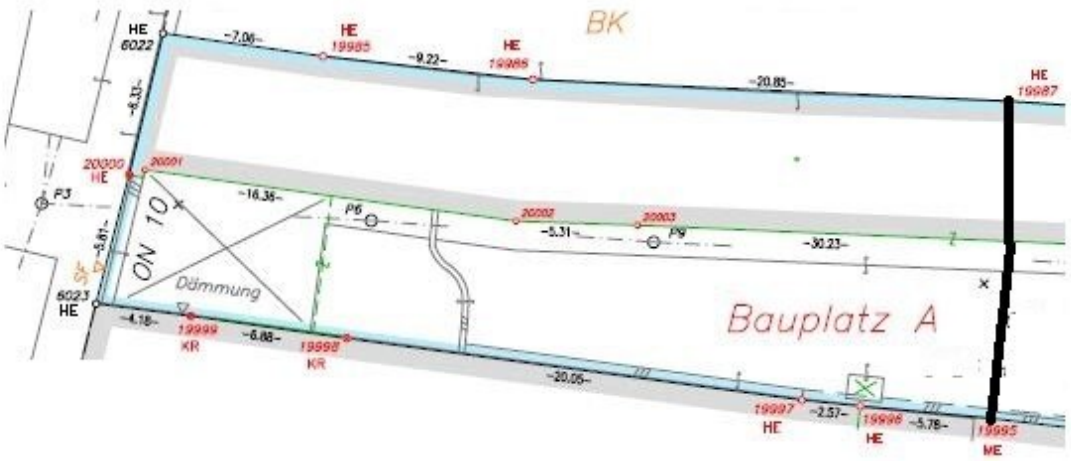



GRUNDRISS ERDGESC
ANRAINER
4'65 - 5'10
15
10'50
45
2'55
15
MECH.
KÜCHE
23'4
HOLZBODEN
WOHNRAUM
30'4
HOLZBODEN
WC
BAD
7'6
KL.
BOTTERIE
KL.
3'00
1'70
1'83
2'20
4'00
WASSERM
6'75
2'40
1'85
4'00
1'20
0'90
PS.
16'20
3'27
0'30
0'20
EINFAHRT
BETON
GEHTÜR
BRUNNEN
ANRAINER


DG
MECH. BE-U.ENTLÜFTG. ÜBER DACH
MECH. BE-U.ENTLÜFTG. ÜBER DACH
WC
BAD
7'6
KL.
BOTTERIE
ANKLEIDER.
GARDEROB.
23'4
HOLZBOD.
DACHAUFSTG.
LEITER
BAD
11'3
KLINK.
SCHLAFR.
18'8
HOLZBODEN
KÜ.
13'4
KLINKER
B.WC.
9'0
KLINK.
SCHL.R.
17'4
HOLZBOD
TRAUFENF.
BESTEHENDER KANAL Ø 250
24'30
1. Einheit
2. Einheit
H O F
GRÜNFLÄCHE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS




BK
HE
6022
-7.06-
HE
19985
-9.22-
HE
19986
-20.85-
HE
19987
-5.33-
20000
HE
20001
P3
-16.36-
P6
20002
20003
-5.31-
P9
-30.23-
-5.61-
ON 10
Dämmung
6023
HE
-4.18-
19999
KR
-6.88-
19998
KR
Bauplatz A
-20.06-
19997
HE
-2.57-
19996
HE
-5.78-
19995
HE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein sanierungsbedürftiges Landhaus auf Eigengrund in 2325 Himberg bei Wien!

Verkauft werden hier zwei Einheiten (räumlich voneinander abgetrennt) bestandsfrei ab 01.01.2027.

Die Erste Wohneinheit liegt im Erdgeschoss und hat einen hofseitigen Garten, sowie die Hauszufahrt mit automatischem Rolltor 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 Sanierugsbeispiele 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.

Abriss möglich (kein Denkmalschutz);

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: verfliest, 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: stifter@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

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