

Haus mit großem Grundstück & Seeanteil — ein Sanierungsprojekt mit vielen Möglichkeiten - Götzendorf



Steg

Objektnummer: 3479/2576

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Götzendorf an der Leitha
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	470,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



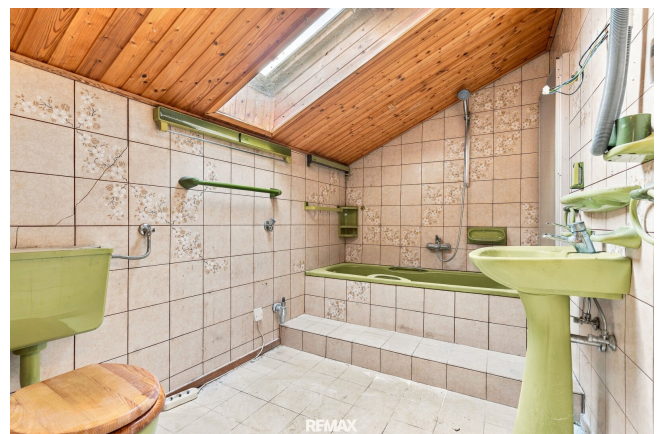
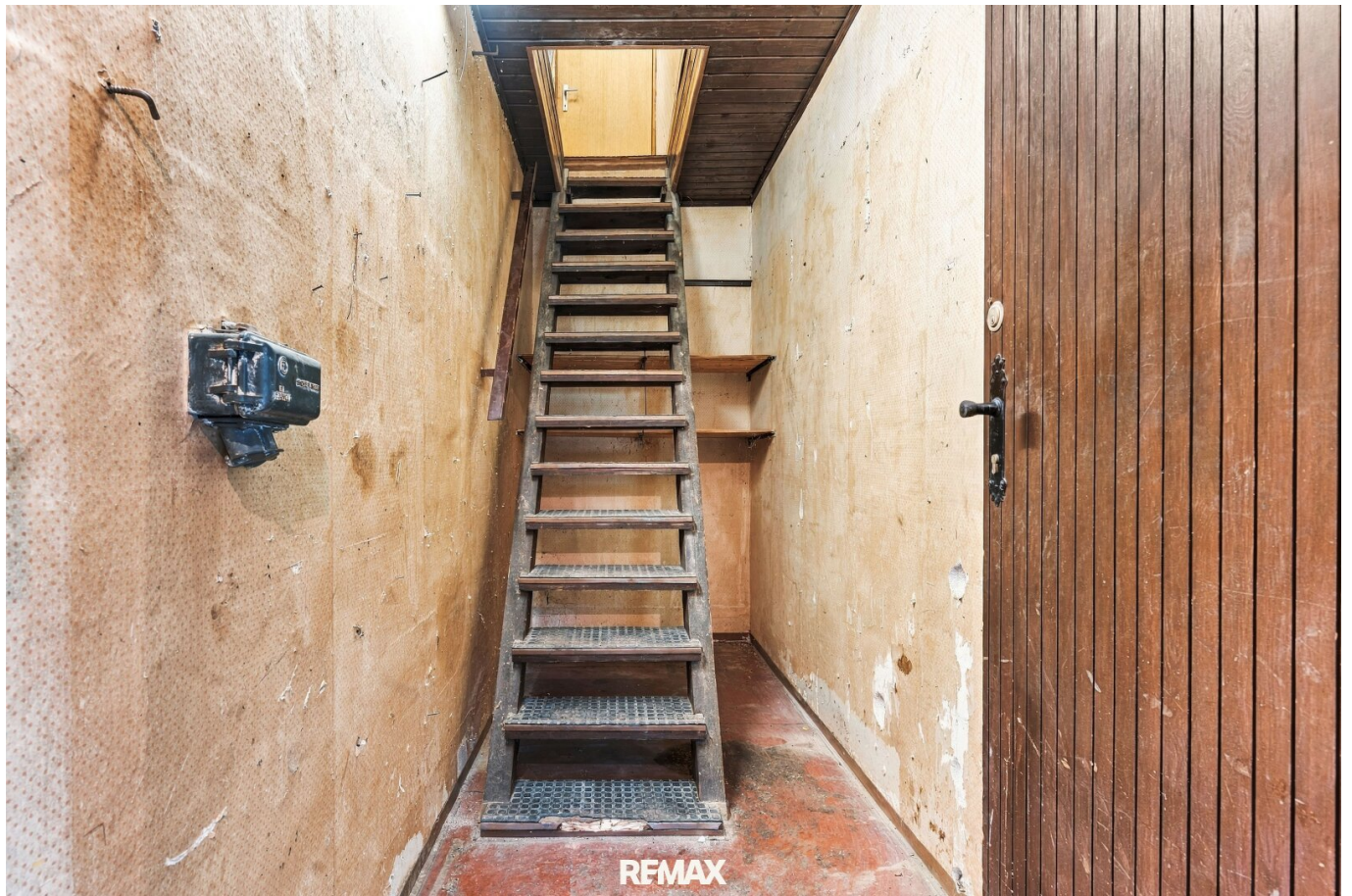
Mag. Bernhard Jakob

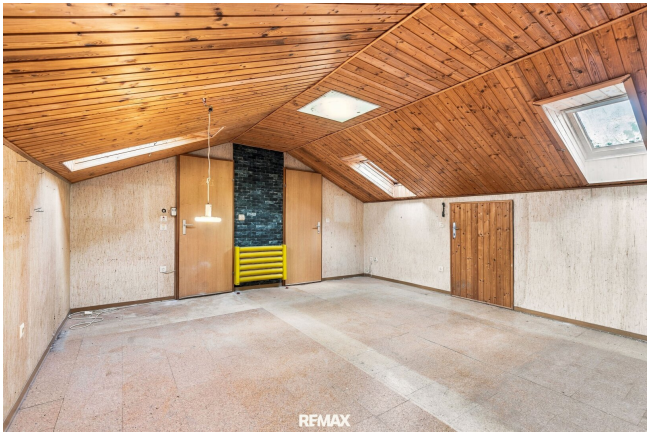
REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

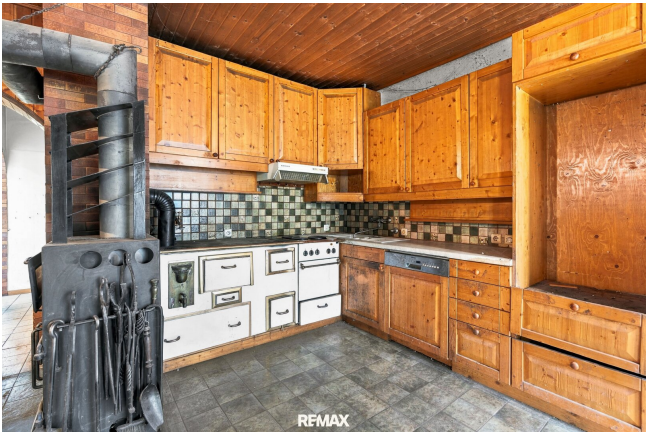
T +43 676 841 54 33 00
H +43 676 841 543 300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

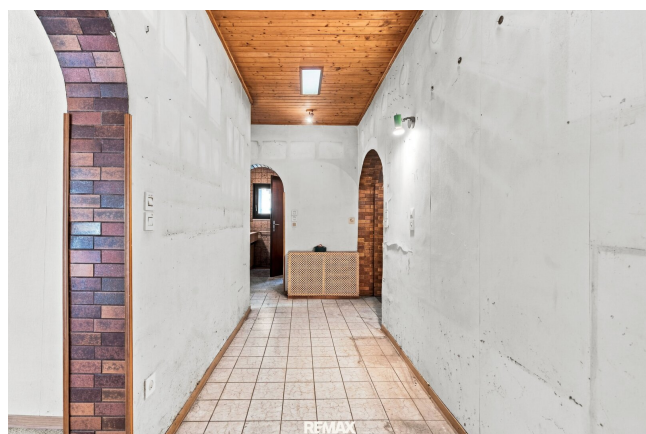
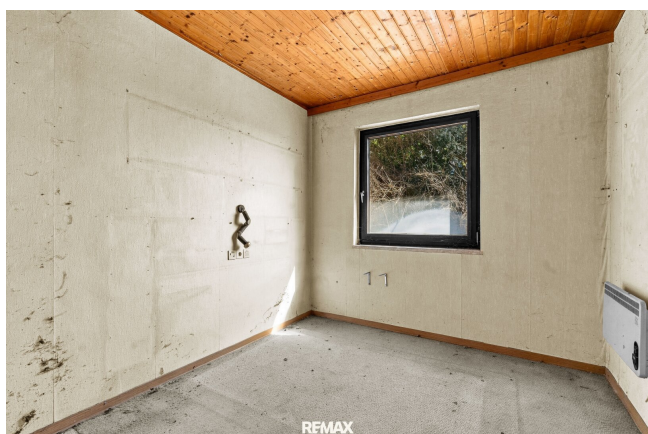




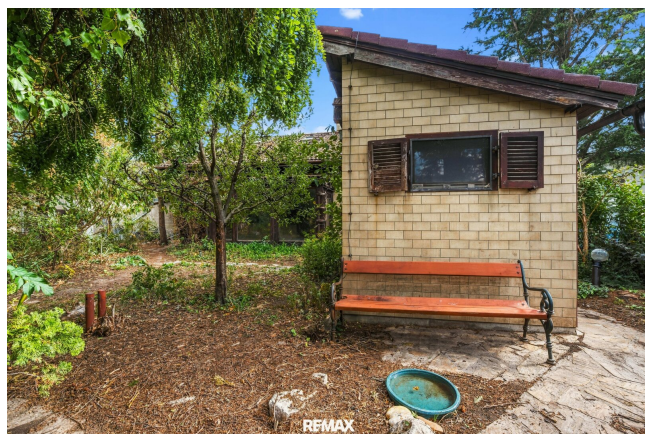










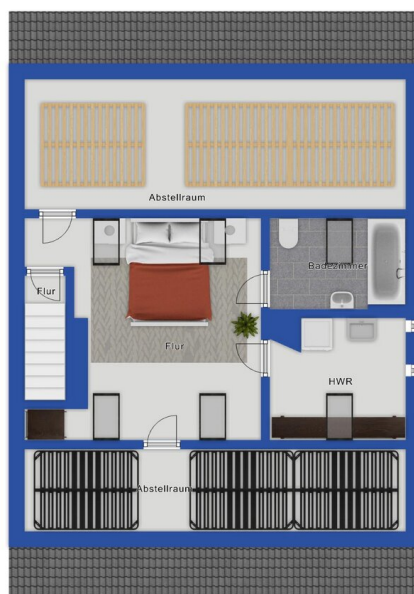








REMAX



Exposition, nicht maßstäblich

REMAX



Objektbeschreibung

Manche Häuser sind fertig, wenn man einzieht. Dieses hier ist eher eine Einladung: eine Einladung, selbst zu gestalten, zu planen und ein Zuhause entstehen zu lassen, das wirklich zu Ihnen passt.

Wer nach einer bezugsfertigen Immobilie von der Stange sucht, wird hier nicht fündig. Wer aber Potenzial sieht und bereit ist, es zu heben, sollte sich diese Liegenschaft in Götzendorf an der Leitha genauer ansehen.

Das Haus heute

Errichtet wurde das Einfamilienhaus im Jahr 1975. Es bietet aktuell rund 75 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Schlafzimmer und eine offene Wohnküche, ergänzt durch ein bereits ausgebautes Obergeschoß. Ein Wintergarten sorgt schon heute für einen hellen Rückzugsort mit Blick ins Grüne — und hat das Zeug dazu, zum eigentlichen Herzstück des Hauses zu werden.

Das Grundstück misst ca. 555 m² und bietet damit ausreichend Platz für Garten, Terrasse und all das, was ein Leben im Grünen ausmacht.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig. Das ist hier kein Nebensatz, sondern der eigentliche Reiz: Es entsteht Raum für eigene Ideen, statt sich mit den Entscheidungen anderer arrangieren zu müssen.

Zwei Wege, ein Grundstück mit Potenzial

Für Handwerker und Individualisten: Wer selbst anpacken möchte, findet in der bestehenden Bausubstanz eine solide Basis. Mit handwerklichem Geschick, Kreativität und einer durchdachten Planung lässt sich aus diesem Haus Schritt für Schritt ein ganz persönliches Zuhause machen — mit dem Wintergarten als besonderem Mittelpunkt.

Für Neubauinteressierte: Wer lieber auf der grünen Wiese beginnt, findet hier ebenfalls eine spannende Ausgangslage. Das bestehende Gebäude kann als Ausgangspunkt für eine grundlegende Neugestaltung oder einen Neubau dienen. Wichtig zu wissen: Der vorhandene Einreichplan entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand vor Ort. Interessenten sollten daher die baurechtliche Situation sowie die Möglichkeiten für Umbau, Erweiterung oder Neubau vor einer Kaufentscheidung mit der zuständigen Gemeinde bzw. einem Fachplaner abklären.

Das besondere Extra: rund 300 m² Seeanteil

Ein Grundstück mit eigenem Seeanteil findet man nicht jeden Tag. Rund 300 m² gehören

zusätzlich zu dieser Liegenschaft und eröffnen ein Freizeit- und Erholungspotenzial, das weit über ein gewöhnliches Eigenheim hinausgeht. Ob sommerliche Auszeit am Wasser, ruhige Stunden im Grünen oder einfach ein Rückzugsort für sich selbst — dieser Seeanteil macht aus einem interessanten Grundstück eine echte Besonderheit.

Wohnen im Grünen — und trotzdem gut angebunden

Auch der Alltag ist gut versorgt: BILLA und HOFER sowie mehrere Gastronomiebetriebe befinden sich direkt im Ort, für einen Kaffee zwischendurch oder einen gemütlichen Abend.

Ein echter Trumpf ist der Bahnhof Götzendorf an der Leitha an der Ostbahn, bedient von der S60 sowie Regionalexpresszügen — mit Verbindungen unter anderem nach Wien, Bruck an der Leitha und Wiener Neustadt. Park-&-Ride- sowie Fahrradabstellplätze stehen zur Verfügung, und ab 2028 soll der Bahnhof modernisiert werden, unter anderem mit barrierefreier Ausstattung und zusätzlichen P&R-Stellplätzen. Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist gut erreichbar; die geplante Flughafenspange soll die Bahnanbindung zwischen Bruck an der Leitha und dem Flughafen künftig weiter verbessern.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 555 m² Grundstück
- ca. 300 m² Seeanteil
- ca. 75 m² bestehende Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer, offene Wohnküche
- Wintergarten
- ausgebautes Obergeschoß
- Baujahr ca. 1975
- sanierungsbedürftig — viel Gestaltungsspielraum
- interessant für Sanierer UND Neubauinteressierte
- Bahnhof Götzendorf mit S-Bahn- und Regionalverbindungen
- ländliche Umgebung mit hohem Freizeitwert

Unser Fazit

Dieses Haus richtet sich an Menschen mit Ideen und dem Willen, sie umzusetzen. Sanieren, erweitern oder ganz neu denken — die Richtung bestimmen Sie. Und mit dem zusätzlichen Seeanteil von rund 300 m² wird aus einem interessanten Grundstück eine wirklich besondere Gelegenheit.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap