Einfamilienhaus auf ca. 1.535 m² Eigengrund mit großem Sanierungspotenzial



Objektnummer: 5986

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +4369913434730
H +4369913434730






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
PATRICK TIBERIUS SILAGI
+43 699 134 34 730
p.silagi@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



















Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. **1.535 m² großen Grundstück** in ruhiger und idyllischer Lage. Die Liegenschaft bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Käufer, die sich ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. **1.535 m²** auf, davon entfallen laut Lageplan ca. **644 m² auf Bauland und 891 m² auf Grünland**. Das Grundstück ist rechteckig ausgeführt und fällt über eine Länge von ca. 100 Metern deutlich nach Süden ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei rund 40 Meter. Die durchschnittliche Grundstücksbreite liegt bei ca. 14 Metern. Der Außenbereich ist derzeit stark verwildert und weist einen teilweise umfangreichen Baumbestand auf.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Küche mit Platz für einen Esstisch
- zwei Zimmer

Obergeschoss:

- Gang
- zwei Zimmer

- Abstellraum
- Zugang zum Dachboden über eine Dachbodentreppe

Kellergeschoss:

- Vorraum
- WC unter der Stiege
- Waschküche
- Werkstatt
- Heizraum
- Zugang zum angebauten Wintergarten über die Werkstatt

Die **Doppelgarage mit ca. 40 m²** wurde in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet.

Zustand & Sanierungen

Das Wohnhaus wurde **1961 fertiggestellt und bewilligt**. Im Laufe der Jahre wurden unter anderem bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Das Gebäude wurde an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, die Fenster wurden erneuert, die Dacheindeckung wurde saniert und ein Vollwärmeschutz angebracht. Zusätzlich wurden ebene Flächen betoniert, um die Begehbarkeit des Grundstücks zu verbessern.

Der **Wintergarten sowie die Terrassen wurden im Jahr 2021 fertiggestellt**.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Die Strom- und Sanitärinstallationen sind veraltet. Die vorhandenen Anlagen werden als funktionstüchtig angenommen, eine fachgerechte Überprüfung kann jedoch ausschließlich durch entsprechende Professionisten erfolgen. Dies gilt ebenso für die vorhandene **Pelletsheizung**

und die Solaranlage mit Stromspeicher.

An der Bausubstanz sind derzeit **keine offensichtlichen optischen Schäden erkennbar**.

Die Liegenschaft ist an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für **Strom, Wasser und Kanal**angeschlossen.

Viel Potenzial für individuelle Gestaltung

Ob gemütliche Wohnküche, großzügiges Wohnzimmer, modernes Arbeitszimmer oder ein individuell gestalteter Rückzugsort – die vorhandene Raumaufteilung und die großzügige Grundstücksfläche bieten zahlreiche Möglichkeiten, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Der weitläufige Außenbereich bietet zudem viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Aufgrund der Hanglage und des vorhandenen Grünlandanteils bietet das Grundstück eine besondere, naturnahe Atmosphäre.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: +43 699 134 34 730

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap