

**Klein, fein und mit viel Potenzial - gepflegter Bungalow mit
sonnigem Garten, Gruberau**



Objektnummer: 2480/42

Eine Immobilie von Alexandra Muck Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Gruberau
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,80 m ²
Nutzfläche:	85,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	450,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 360,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,87
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

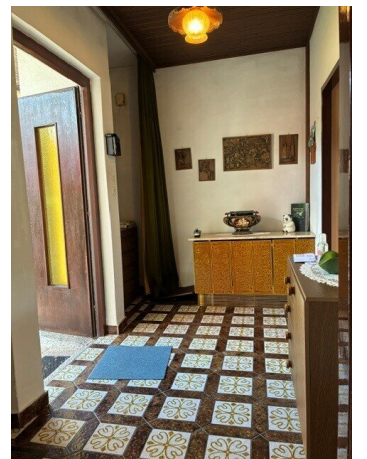
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Muck

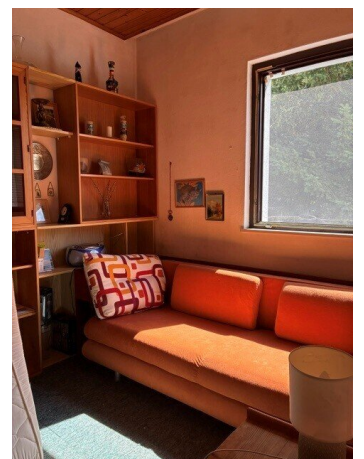
Alexandra Muck Immobilien



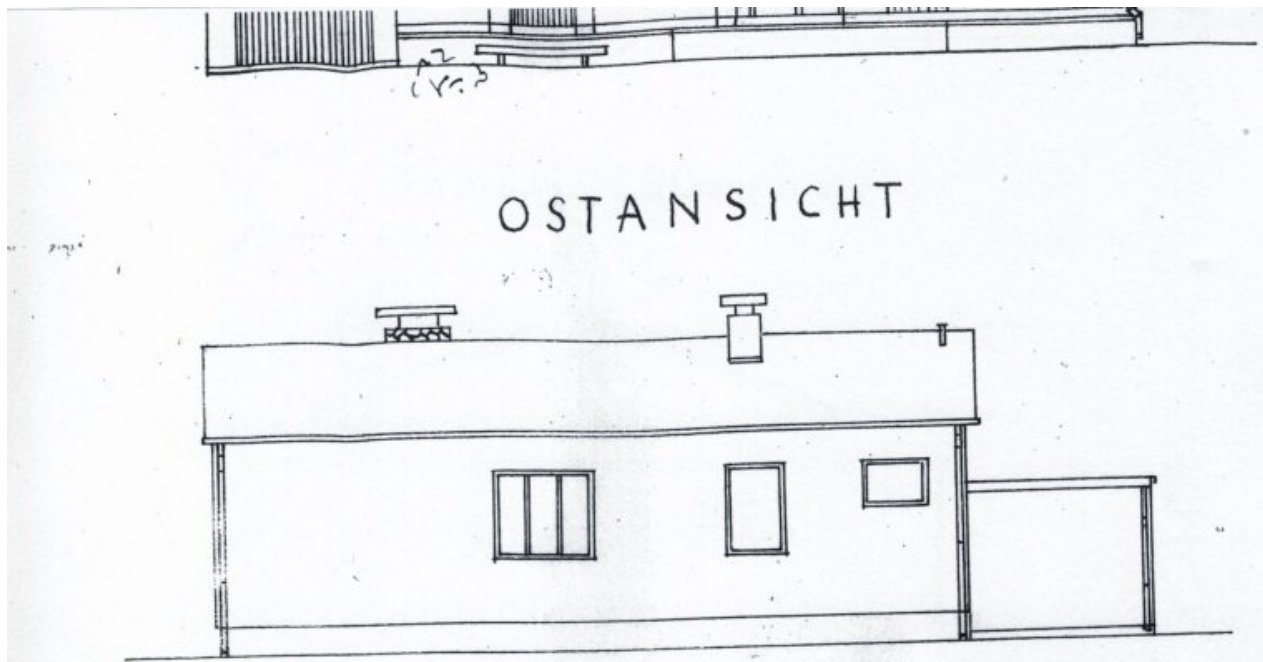




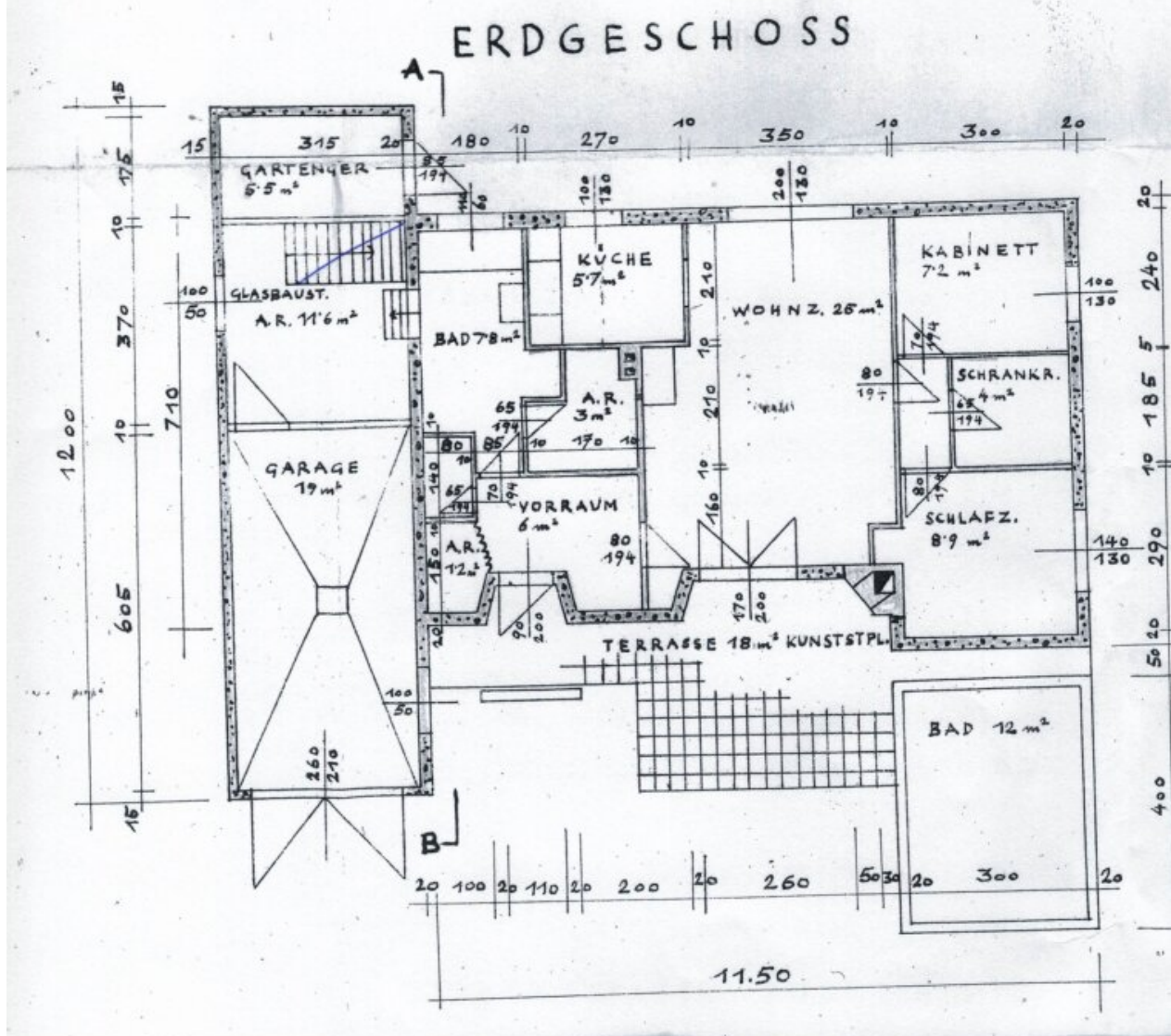








OSTANSICHT



Objektbeschreibung

In idyllischer Ruhelage in der lieblichen Gruberau im Wienerwald erwartet Sie dieser gepflegte, solide in massiver Bauweise errichtete Bungalow mit sonnigem Garten und direktem Waldzugang. Das Haus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 85,40 m² und bietet eine angenehme Raumaufteilung mit Vorzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Schlafzimmern, Schrankraum, Badezimmer, WC und Wirtschaftsraum. Die rund 19 m² große Garage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet und ermöglicht einen praktischen direkten Zugang ins Haus. Der Gesamtzustand des Hauses entspricht dem Baualter, und kann mit überschaubarem finanziellen Aufwand Schritt für Schritt an heutige Wohnansprüche angepasst werden.

Besonders schön präsentiert sich der nahezu uneinsehbare, ebene und nach Süden ausgerichtete Garten mit gemauertem Swimmingpool (leider defekt) und eigenem Brunnen. Die teilweise überdachte Sonnenterrasse mit Markise und offenem Kamin bildet eine geschützte Erweiterung des Wohnbereichs ins Freie. Vom Grundstück führt ein Ausgang unmittelbar in den dahinterliegenden Wald – ein außergewöhnlicher Vorteil für alle, die Natur und Ruhe schätzen.

Auch hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung bietet die Liegenschaft interessante Möglichkeiten:

Eine Gesamtverbauung von 30 % der Grundstücksfläche ist zulässig, bei Zubau ist eine Verbauung um weitere ca. 50 m² zulässig.

Bauklasse I, II

Die max. Gebäudehöhe beträgt 8 m.

Bis max. 2 Wohneinheiten sind zulässig.

Die Aufschließungskosten sind nicht mehr zu bezahlen. Bei Aufstockung, Zubau, Erweiterung und dgl. kommen Ergänzungsabgaben (NÖ BO 2014) zur Vorschreibung. Die Kanalanschlussgebühr für den bestehenden Anschluss wurde bereits entrichtet. Im Falle einer Aufstockung oder eines Zubaus können, aufgrund der dadurch entstehenden Erweiterung der baulichen Anlage, zusätzliche Kanalanschlussgebühren nach Maßgabe der geltenden gesetzlichen und gemeinderechtlichen Bestimmungen zur Vorschreibung gelangen.

Hinweis:

Bei beabsichtigten baulichen Veränderungen, insbesondere Zu- und Umbauten sowie einer

allfälligen Aufstockung, wird empfohlen, vorab mit dem zuständigen Bauamt der Gemeinde Sulz/WW Kontakt aufzunehmen, um einerseits die baurechtlichen Rahmenbedingungen und die grundsätzliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens sowie andererseits die Kosten der damit einhergehenden Ergänzungsabgabe und Kanalanschlussgebühr abzuklären.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <7.500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <7.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap