Renovierungsbedürftiges Haus mit Ausbaupotenzial nahe der Burg Kreuzenstein



Luftbild

Objektnummer: 9020

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzensteiner Straße 12
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m²
Kaufpreis:	435.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Harald Grassler

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

H +43 664 581 82 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


























ESSZIMMER
BAD
WINTERGARTEN
KÜCHE
FLUR
WC
SCHLAFZIMMER
EINGANG
WOHNZIMMER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses renovierungsbedürftige Haus in der Kreuzensteiner Straße nahe der Burg Kreuzenstein in Leobendorf.

Es bietet folgende Raumaufteilung:

EIngangsbereich, links Büro, rechts großes Wohnzimmer mit Schwedenofen, WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, Küche, Schlafzimmer, Galerie mit Abgang zum Wintergarten.

Vom Wintergarten gelangt man in den Keller, der Stauraum bietet und wo sich die Heizung befindet.

Weiteren Stauraum findet man noch in einem Gerätehaus im Garten sowie in der Garage, die als Atelier genützt wurde.

Beheizt wird mittels Gaszentralheizung, die Übertragung erfolgt mittels Radiatoren.

Das Haus bietet zusätzlich **Potenzial:** neben dem Dachgeschoß eignet sich der Konstruktion des Wintergartens für einen weiteren Ausbau: diese ist statisch so ausgeführt, dass dort ebenfalls eine bauliche Erweiterung bzw. die Errichtung einer Terrasse möglich ist - es handelt sich beim Dach des Wintergartens um eine massive, tragfähige Betondecke.

Die Bebauungsbestimmungen lassen Erweiterung jedenfalls zu: 40% Bebauungsdichte, offene/gekuppelte Bauweise, Bauklasse I/II

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 <3.475m
Apotheke <1.025m
Krankenhaus <3.850m
Klinik <5.925m

Kinder & Schulen
Schule <650m
Kindergarten <350m
Universität <7.875m

Nahversorgung
Supermarkt <800m
Bäckerei <3.525m
Einkaufszentrum <9.850m

Sonstige
Bank <950m
Geldautomat <950m
Post <1.025m
Polizei <3.775m

Verkehr
Bus <200m
Autobahnanschluss <1.100m
Bahnhof <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap