Investitionsobjekt in ruhiger Wohngegend



Haus 1 Ansicht 1

Objektnummer: 4510

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Karl Swoboda Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	181,39 m²
Gesamtfläche:	1.224,00 m²
Heizwärmebedarf:	456,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,08
Kaufpreis:	246.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero-com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero-com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

Objektbeschreibung

Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.

Liegenschaft in der Dr. Karl Swoboda Straße bestehens aus:

Haus 1 (vermietete Liegenschaft**) bestehend aus:**

- Voraum
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Toilette
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Dachboden nicht ausgebaut
- Keller mit Erdboden und Hauswasserwerk
- Abstellraum vom Garten begehbar
- Nebengebäude, welches als Garage genutzt wird
- Beheizung erfolgt über Gaszentralheizung

- Grundanteil: 510m2

Das Haus wurde ca. 1952 errichtet und ist an einer Seite an das Nachbarhaus gekoppelt - nicht unterkellert - Dachboden nicht ausgebaut. Der Zubau des Badezimmers erfolgte ca. 1999. Die Einreichpläne stimmen nicht vollständig mit den IST Zustand überein. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 80,86 m2 (lt. Einreichplan)

Haus 2 (Superädifikat**) bestehend aus:**

- Windfang
- sehr großer Vorzimmerbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer dz Arbeitszimmer
- Küche mit Essbereich
- Diele
- Toilette
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschuss
- Terrasse über das Stiegenhaus begehbar
- mehrere Kellerräume, Sauna, Heizraum,...

- Kellerausgang in den Garten
- Dachboden nicht ausgebaut
- Nebengeäude / Holzhäuschen mit einem davor liegendem kleinen Schwimmbecken sowie eine Vogelvolaiere
- Grundanteil: 714 m2

*Ca. 1970 wurde das rückwärtige Haus errichtet. Laut Auskunft der derzeitigen Bewohnerin ist das Gebäude ihr Eigentum und wurde seinerzeit auf dem Baugrund ihrer bereits verstorbenen Eltern errichtet. Im Grundbuch ist keine Anmerkung des Superädifikats ersichtlich, im Bauakt sind in den Bauunterlagen des Hauses die derzeitige Bewohnerin und ihr Ehegatte als Bauführer genannt. Die Nutzungsvereinbarung des Baugrundes wurde seinerzeit mündlich geschlossen, eine schriftliche Vereinbarung liegt nicht vor. Die derzeitige Bewohnerin (Geburtsjahr **1949**) hat laut eigener Angabe ein Nutzungsrecht auf Lebenszeit, ein Nutzungsentgelt wurde nicht vereinbart, die Bewohnerin zahlt die für ihren genutzten Grundstücksteil anfallenden Gemeindeabgaben. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 100,53 m2 (lt. Einreichplan). Im Bauakt sind keine Unterlagen für die Nebengebäude und die Garage.*

Sonstiges:

- Rechteckige Grundstücksfläche lt. Grundbuch mit 1224 m2
- Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Gas
- Haus 2 ist nur über das Grundstück von Haus 1 erreichbar

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung: Energieausweis von Haus Nr. 13, Grundbuchauszug, Mietvertrag, Fotos Innenaufnahmen von Haus 1 und Haus 2, Flächenwidmungsplan, Unterlagen welche uns von der Gemeinde zur Verfügung gestellt

wurden (Ansuchen, Einreichplan, Bewilligungen, ...) Vorschreibung Abfallwirtschaft

Mindestverkaufspreis: € 246.000.- (Anbote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden). **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich**.

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Vertragserrichtung von der Notarin Frau Mag. Baumgartner erfolgt. Für die Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft und Durchführung im Grundbuch durch Frau Mag. Renate Baumgartner, öffentliche Notarin, Hainburger Straße 34/1/13, 1030 Wien, werden 1,5 % des Kaufpreises (ohne Fremdfinanzierung) bzw. 1,75 % des Kaufpreises (bei Fremdfinanzierung) jeweils zzgl. 20 % USt. und Barauslagen von ca. € 300,00 berechnet.

- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Grundbuchseintragung: 1,1%

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <5.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <250m
Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap