Sanierungsbedürftig - RIESEN GRUND - Großes Haus in Untersiebenbrunn!



Vorderansicht Haus

Objektnummer: 6547/4465

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Baujahr:	1959
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	78,74 m²
Kaufpreis:	239.000,00 €

Provisionsangabe:

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








HSE
SCHLAGER


















SPAR
PACK





















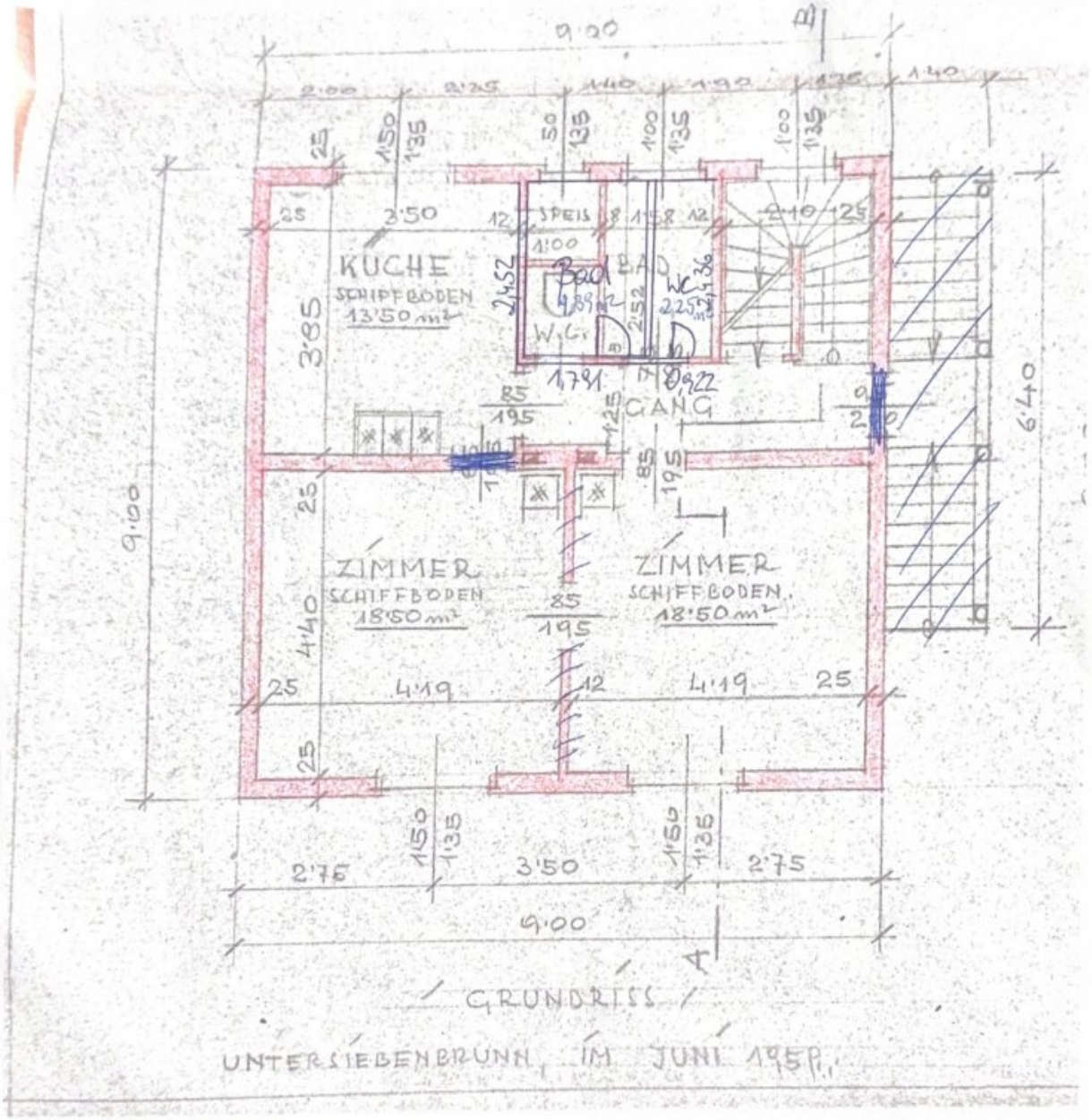






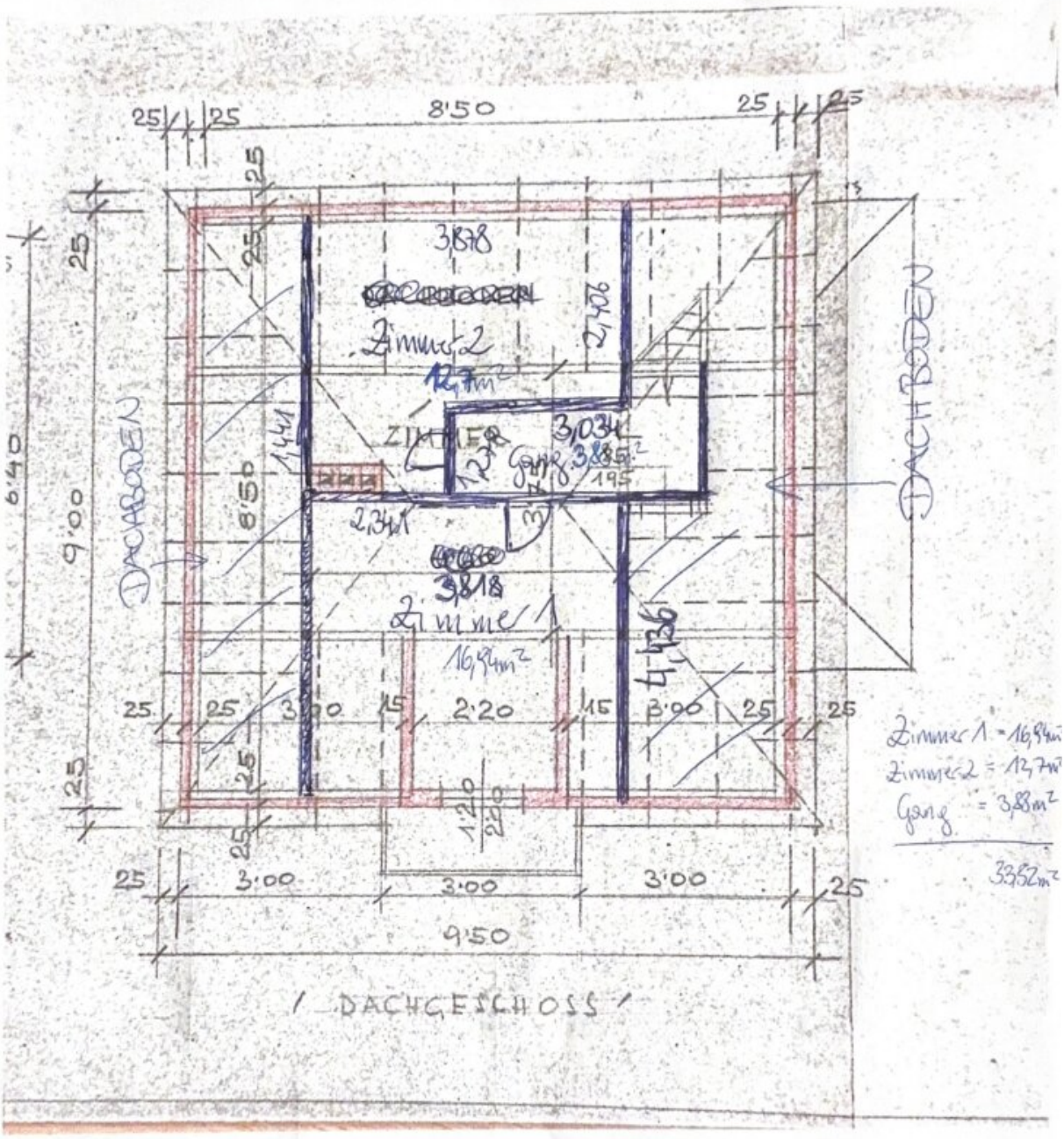


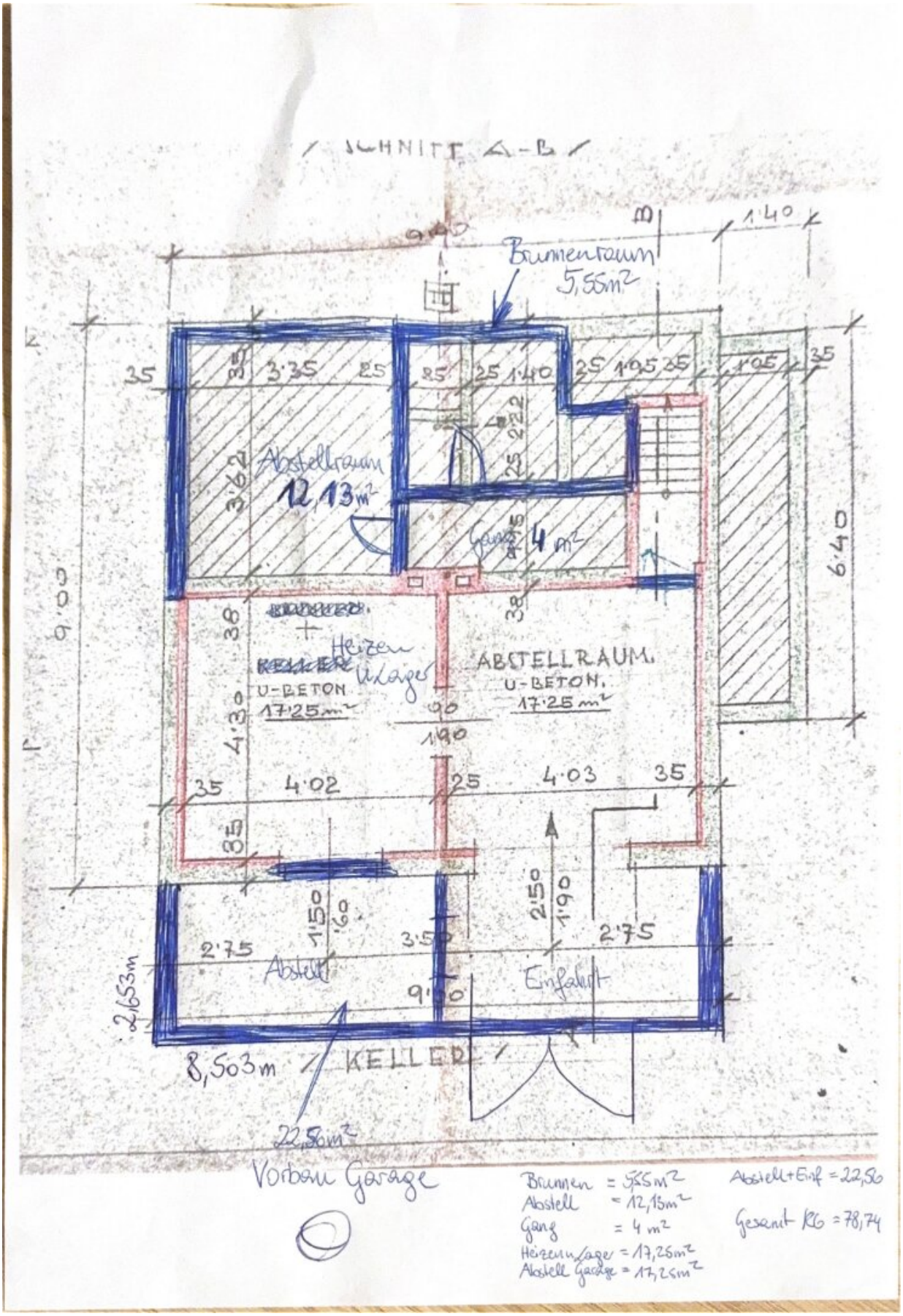




Wohn-Essbereich = 37m²
Küche = 13,5m²
BAD = 4,39m²
WC = 2,25m²
Gang = 5,63m²

62,77m²


8'50
25
3,878
Zimmer 2
12,7m²
2,47
3,034
ZIMMER
Gang 3,88m²
1,95
2,341
3,818
Zimmer 1
16,94m²
4,436
DACHBODEN
DACHBODEN
1,441
8'50
9'00
6'40
2'20
1'20
2'20
3'00
9'50
/ DACHGESCHOSS /
Zimmer 1 = 16,94m²
Zimmer 2 = 12,7m²
Gang = 3,88m²
33,52m²


SCHNITT A-B
Brunnenraum
5,55m²
1.40
3.35
Abstellraum
12,13m²
Gang
4 m²
6.40
9.00
Heizen
Lager
U-BETON
17.25m²
ABSTELLRAUM
U-BETON
17.25m²
4.30
4.02
4.03
2.75
Abstell
Einfahrt
2,653m
8,503m
KELLER
22,56m²
Vorbau Garage
Brunnen = 5,55m²
Abstell = 12,13m²
Gang = 4 m²
Heizen u Lager = 17,25m²
Abstell Garage = 17,25m²
Abstell+Einf = 22,56
Gesamt KG = 78,74

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Nutzfläche**
- Erdgeschoss: Wohn-Essbereich, Badezimmer, separates WC sowie Küche mit Essnische
- Obergeschoss: **2 Schlafzimmer**
- **Untergeschoss mit ca. 78,74 m²**, bestehend aus Eingangsbereich, Technikraum, Werkstatt-/Garagenbereich, Hauswirtschaftsraum, Pumpenraum sowie zusätzlichen Abstellflächen
- Praktische Raumaufteilung mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 1.050 m²** (lt. Grundbuch)
- Beheizung wahlweise mittels **Gaskessel oder Festbrennstoffheizung**, Wärmeabgabe über Radiatoren
- **Brunnen vorhanden**
- **Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal für kreative Eigennutzer oder Projektliebhaber**
- Video

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde ursprünglich im Jahr **1959 errichtet**.

Das Haus befindet sich an einer befahrenen Straße und bietet durch die vorhandene Zufahrt

ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge.

Der Zugang zum Wohnhaus ist auf zwei Arten möglich: Einerseits gelangt man über den Werkstatt- bzw. Garagenbereich und einige Stufen in das Erdgeschoss, andererseits befindet sich hinter dem Haus ein separater Hauseingang.

Über diesen Eingang erreicht man nach wenigen Stufen einen zentralen Gang, der das Badezimmer, das separate WC, die Küche sowie den Wohn- und Essbereich erschließt.

Vom **Wohn- und Essbereich** gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die den Wohnraum angenehm nach außen erweitert.

Über eine Stiege erreicht man das Obergeschoss. Hier befinden sich **zwei weitere Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist sowohl über den Eingangsbereich als auch über das Garagentor erreichbar und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Hier befinden sich:

- ein Technikraum mit Lagerfläche für Festbrennstoffe
- ein separater Raum mit der Brunnenpumpe
- zwei weitere Abstellräume
- ein großzügiger Werkstattbereich, der auch als Garage genutzt werden könnte

Durch diese Aufteilung bietet das Untergeschoss viel Platz für Hobby, Werkstatt, Lagerung oder technische Nutzung.

Garten & Außenbereich

Ein wesentliches Highlight der Immobilie ist das **großzügige Grundstück mit ca. 1.050 m²** und der weitläufige Gartenbereich.

Ob als Rückzugsort im Grünen, Spielfläche für Kinder oder für gärtnerische Nutzung – hier stehen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Auch die Errichtung eines Pools oder weiterer Außenanlagen ist grundsätzlich gut vorstellbar.

Widmung & Bebauung

Für die Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Bauweise:** offene Bauweise
- **Bauhöhe:** 7 m Zulässige Überschreitung der Bauhöhe durch die Dachkonstruktion: **1,5 m**
- Das errichten eines weiteren Einfamilienhauses, wäre aufgrund der vorhandenen Baufluchtlinie(n) nicht denkbar. Ein Zubau könnte nach Einreichung unter der Bestimmungen der derzeit gültigen Bebauungsvorschriften und der NÖ Bauordnung erfolgen.

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung können über eine **Gasheizung oder eine Festbrennstoffheizung** erfolgen. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren.

Zusätzlich sind **zwei Kaminzüge** vorhanden.

Die aktuellen vierteljährlichen Abgaben betragen:

- Kanalbenützung: **€ 72,29**
- Wasserbereitstellung: **€ 33,83**
- Wasserbezug: **€ 2,93**
- Grundsteuer: **€ 18,63**
- Müllgebühren (GVU): ca. **€ 145**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.
- **Mittelschule**: Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lassee.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.
- **Fachärzte**: Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA**: Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.
- **HOFER**: Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar**: Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 540**: Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546**: Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg in die

Bahn zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

? Besonderheiten & Freizeit

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <8.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige
Geldautomat <5.500m
Bank <5.500m
Post <500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap