WUNDERSCHÖNES GRUNDSTÜCK | MIT 2 KLEINEN FERIENHÄUSERN | RIESIGES POTENTIAL FÜR NEUBAU | KAPELLERFELD



Objektnummer: 1170568

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	2017
Zustand:	Rohbau
Wohnfläche:	47,88 m²
Nutzfläche:	68,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	523,12 m²
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Klingenbrunner

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

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



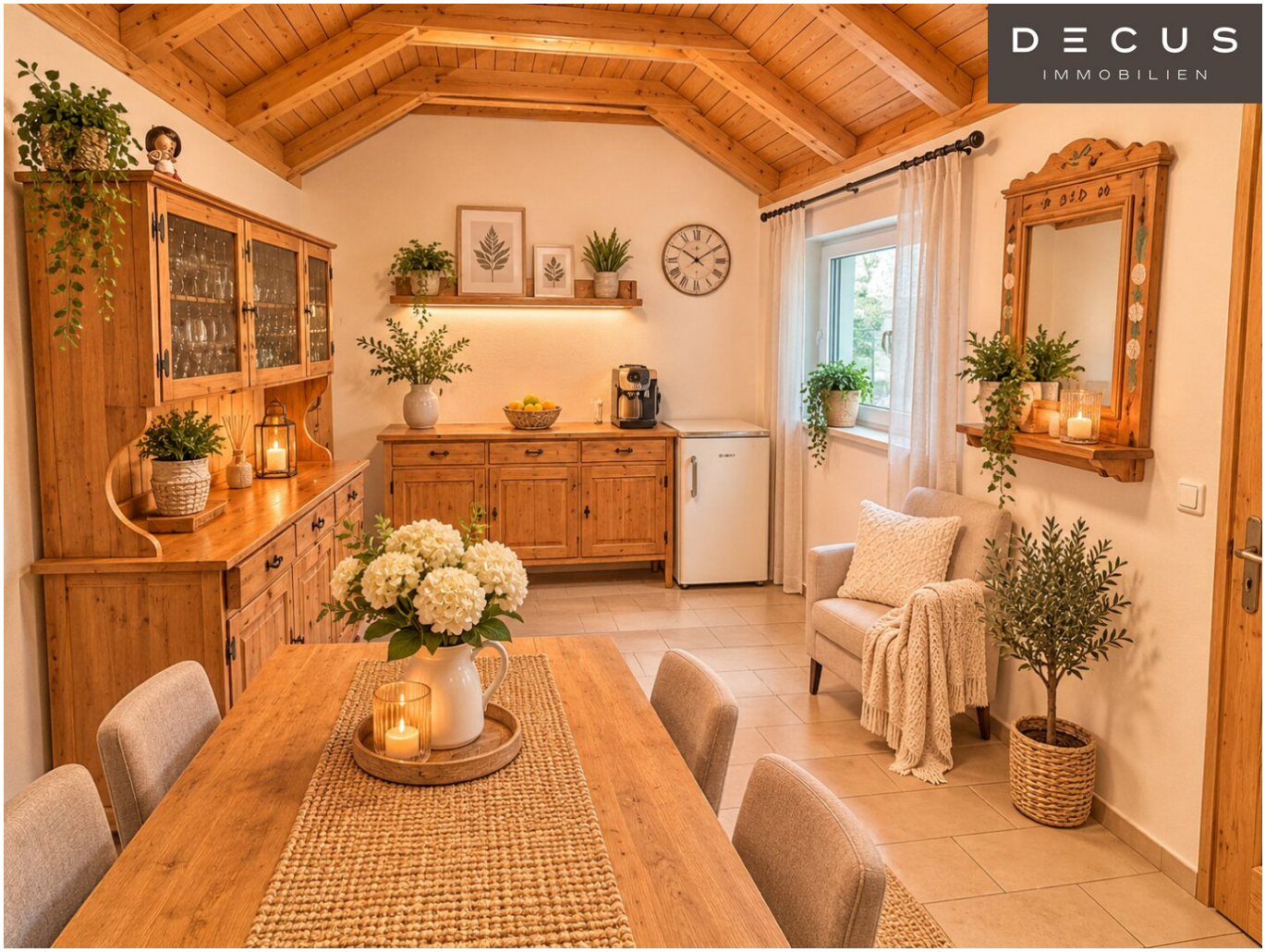


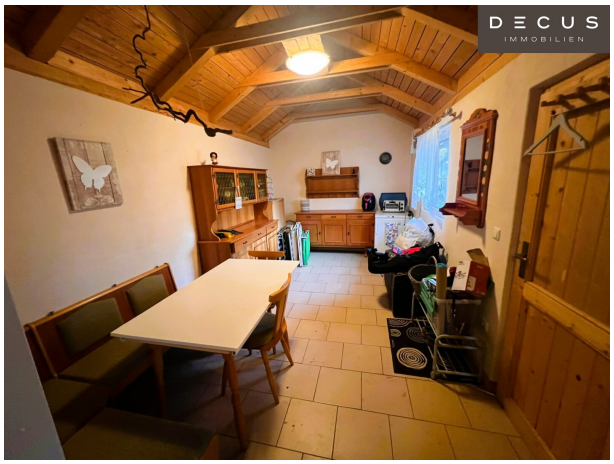




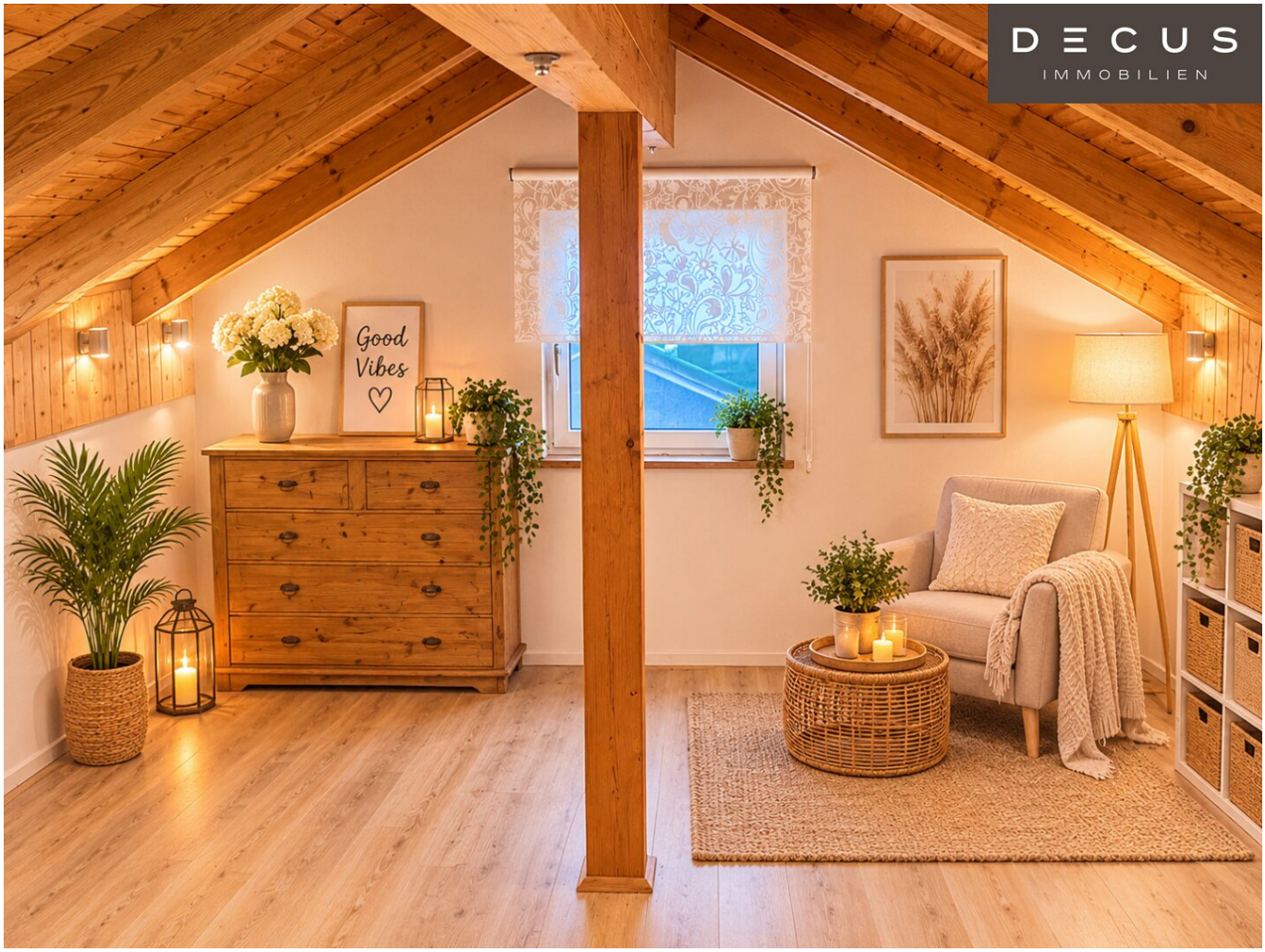


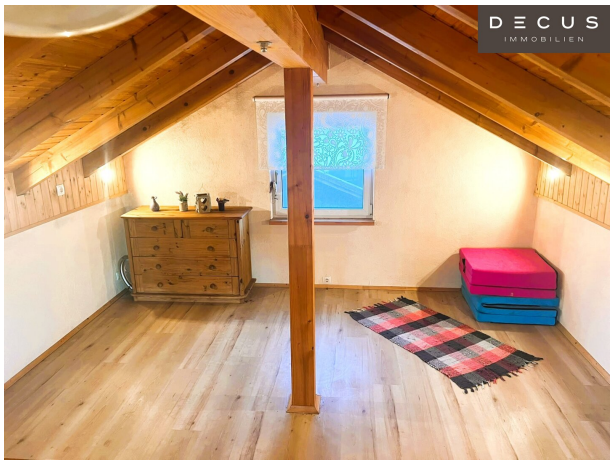









Good
Vibes
♡

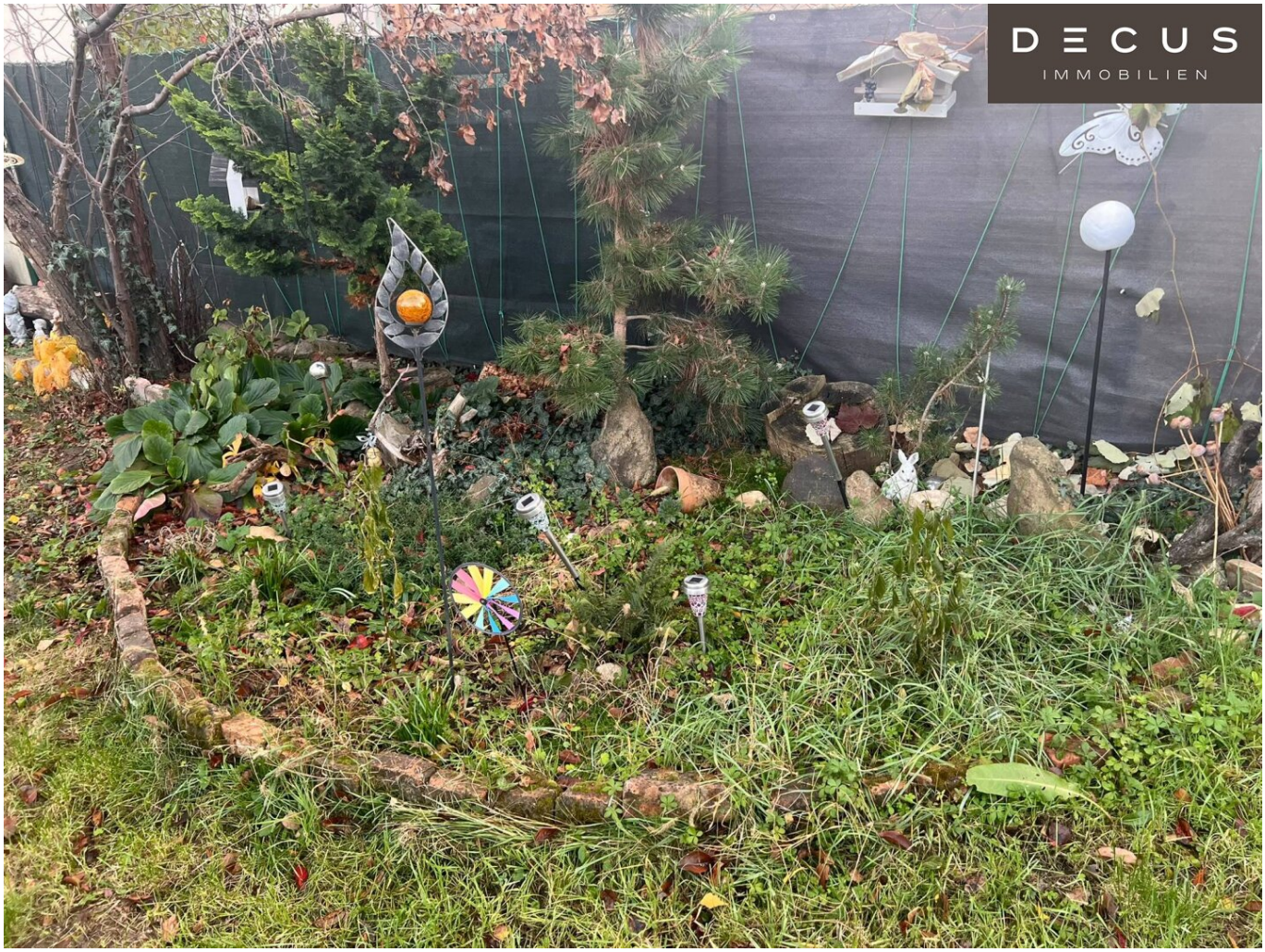






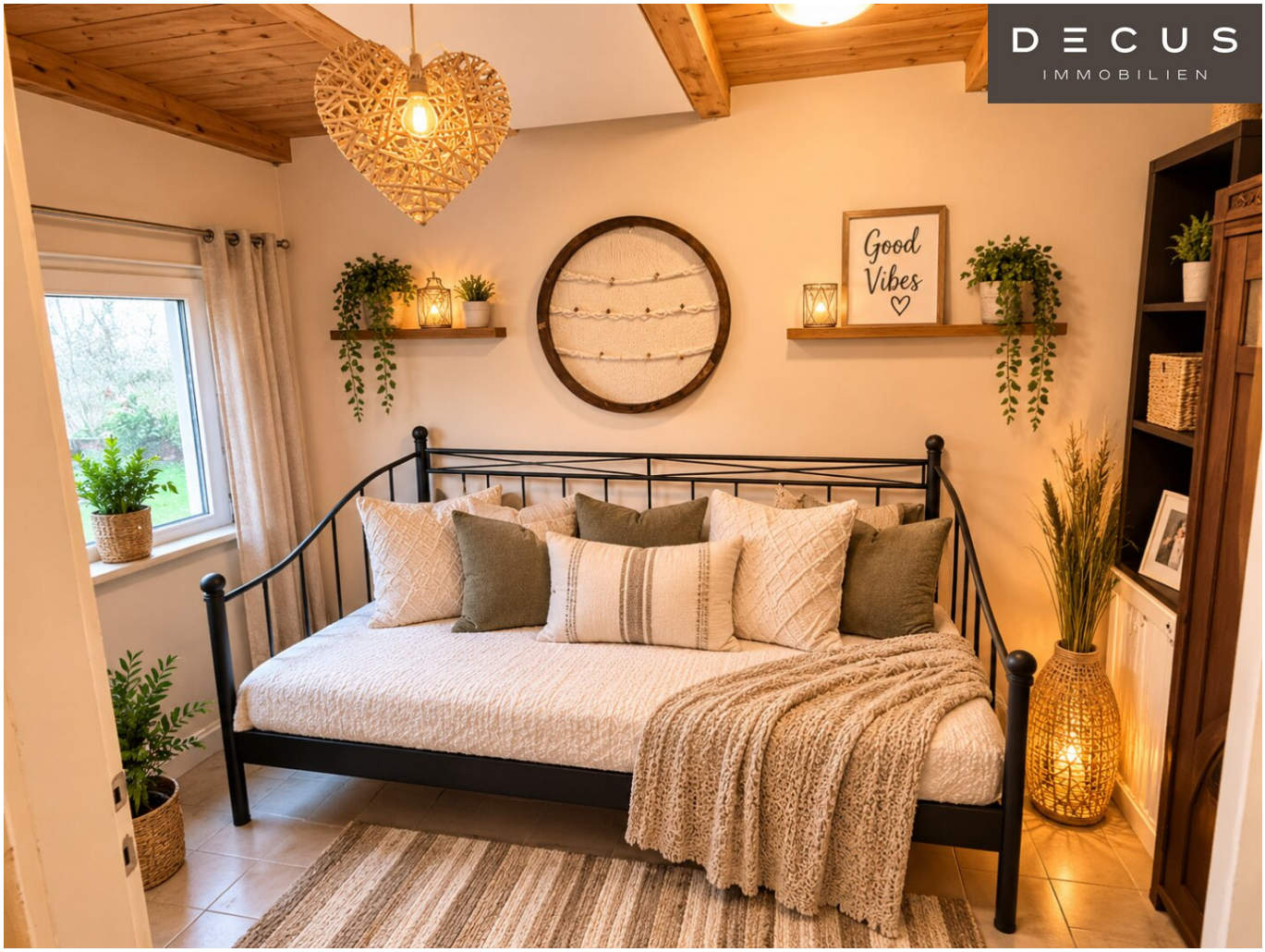


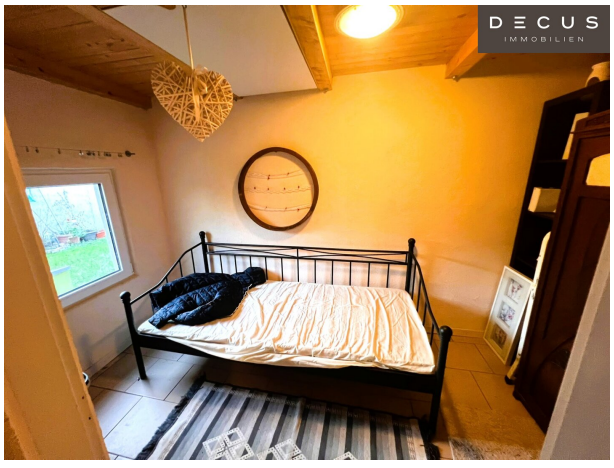


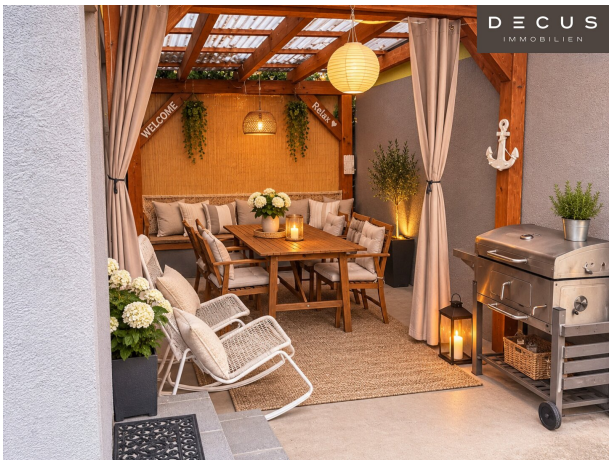


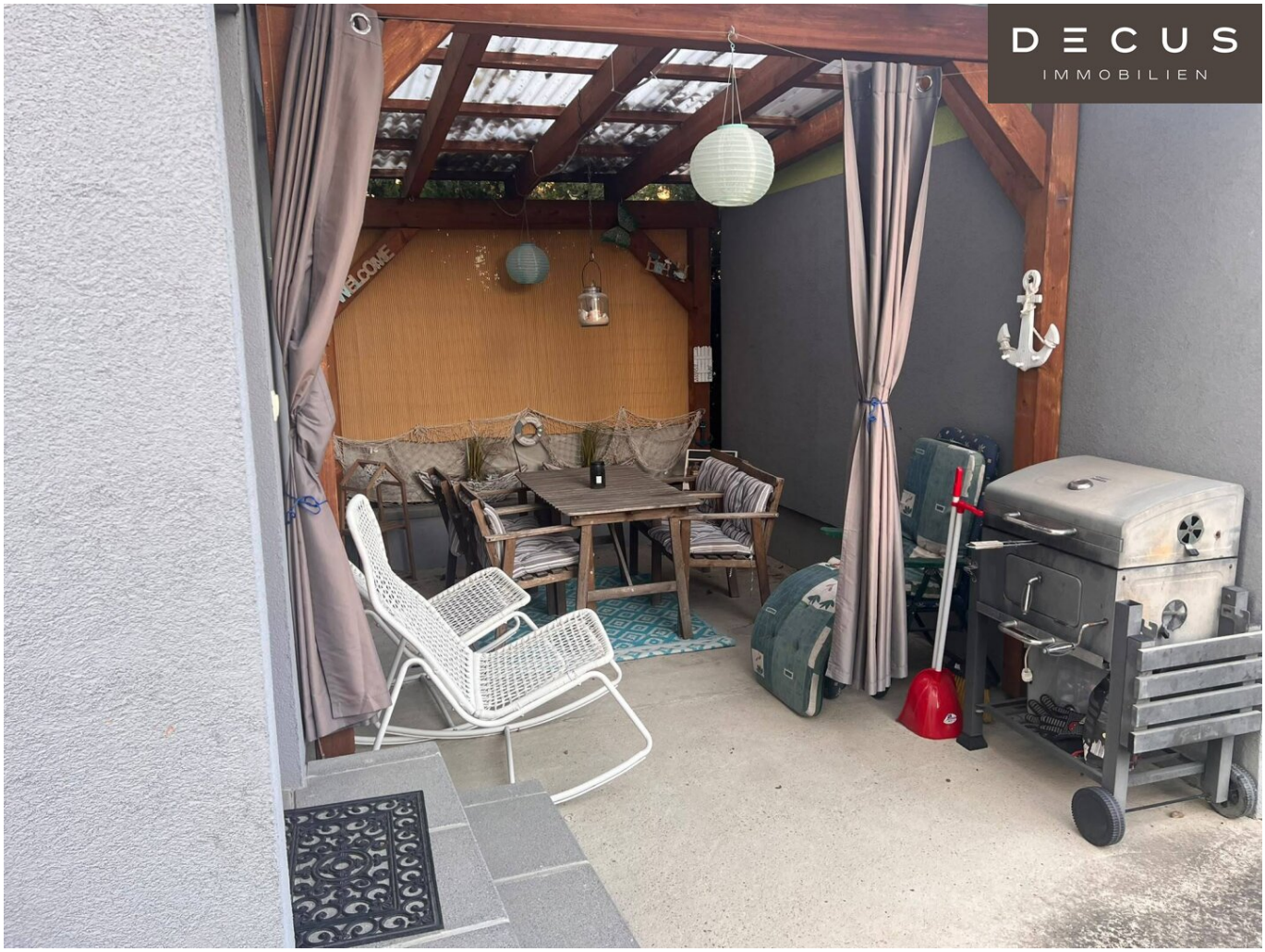


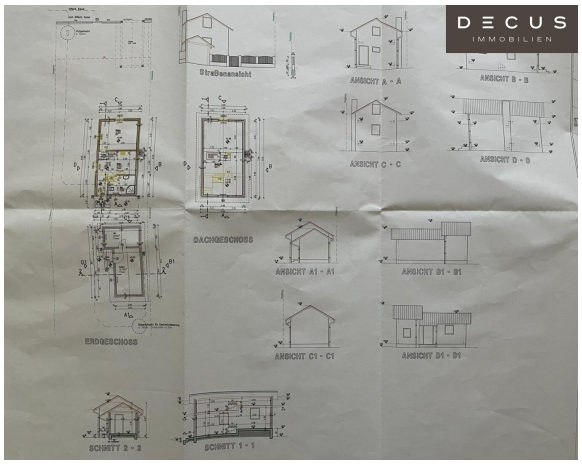



DECUS
IMMOBILIEN
Good
Vibes


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
WELCOME
Relax


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Straßenansicht
ANSICHT A - A
ANSICHT B - B
ANSICHT C - C
ANSICHT D - D
DACHGESCHOSS
ANSICHT A1 - A1
ANSICHT B1 - B1
ERDGESCHOSS
ANSICHT C1 - C1
ANSICHT D1 - D1
SCHNITT 2 - 2
SCHNITT 1 - 1

Objektbeschreibung

Kleines Zuhause mit großem Potenzial – Ferienhaus-Rohbau mit XXL Garten und Möglichkeiten zum Ausbau:

In absolut ruhiger und grüner Lage von 2201 Kapellerfeld erwartet Sie dieses charmante, rund **571 m² große Grundstück** mit einem bestehenden, massiv gebauten Rohbau. Ob Sie den charmanten Altbestand als persönliches Ferienhaus/Rückzugsort fertigstellen oder die enormen Bebauungsreserven für ein komplett neues Wohnprojekt nutzen möchten – hier stehen Ihnen alle Türen offen!

Die Immobilie wird im aktuellen Zustand zu einem Kaufpreis von **380.000,00 €** angeboten.

Der Ist-Zustand & Historie: Ihr kreatives Projekt

Die bestehenden Gebäuden (massive Ziegelbauweise) verfügen über ca. 47,88 m² Fläche, aufgeteilt auf 4 Zimmer und 2 Gebäuden. Im vorderen Gebäude gibt es einen großen Dachboden. **Vor etwa 9 Jahren wurde das Haus auf den bestehenden Grundriss erweitert und gleichzeitig das Carport errichtet.** Das Objekt befindet sich im **Rohbauzustand** und bietet maximale Gestaltungsfreiheit.

- **Heizung & Anschlüsse:** Es ist aktuell keine Heizung verbaut; Anschlüsse für eine Heizanlage sind derzeit ebenfalls noch nicht im Haus vorhanden.

- **Sanitär & Kanal:** Ein Kanalanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorhanden. Das WC befindet sich im aktuellen Zustand noch außerhalb des Hauses in einem kleinen Nebenhäuschen, welches direkt an den Kanal angeschlossen ist.

- **Extras:** Ein praktisches Carport, ein Fahrradraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum für Gartengeräte sind bereits vorhanden. Der Garten und die Terrasse bieten einen wunderbaren privaten Rückzugsort im Grünen.

Das wahre Highlight: Die enormen Baureserven (Bebauungsplan)

Für alle, die groß denken, bietet das 571 m² große Grundstück dank der großzügigen Bebauungsbestimmungen (**Widmung BW-2WE, Bauweise 40 g 6,5**) ein enormes Entwicklungspotenzial:

- **Maximale bebaute Fläche:** Laut Bebauungsplan der Stadtgemeinde Gerasdorf bei

Wien dürfen bis zu **40%** der Grundstücksfläche verbauen. Der aktuelle Rohbau nutzt hiervon nur einen Bruchteil aus!

- **Bauklasse / Höhe:** Mit einer erlaubten Gebäudehöhe von bis zu **6,5 Metern** lässt sich problemlos ein großzügiges Erdgeschoss plus ein vollwertiges Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss realisieren.

- **Nutzung:** Die Widmung erlaubt maximal **2 Wohneinheiten** – ideal für ein repräsentatives Einfamilienhaus, ein großzügiges Haus mit Einliegerwohnung oder ein Doppelhaus.

- **Weitere Details sowie die Bebauungsvorschriften entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan der Stadt Gerasdorf bei Wien.**

Fazit

Diese Liegenschaft richtet sich an Bastler, Individualisten oder Bauträger, die das Potenzial eines Rohbaus schätzen oder den Traum vom maßgeschneiderten Eigenheim auf einem tollen Eigengrund verwirklichen wollen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Projekt ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu formen!

Die Fotos wurden zum Teil mit KI bearbeitet, um die Privatsphäre zu schützen.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Tobias Klingenbrunner** unter der Mobilnummer und per E-Mail unter **klingenbrunner@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap