Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garage und zahlreichen Nebengebäuden



Außenansicht von der Straße aus

Objektnummer: 5226

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3442 Asparn
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 237,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,74
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	247,56 €

Provisionsangabe:

7.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln





































Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten

In Asparn bei Tulln, Gemeinde Langenrohr, steht dieses **sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit zahlreichen Nebengebäuden** zum Verkauf.

Das um 1950 errichtete Wohnhaus wurde in den 1970er-Jahren erweitert und bietet interessante Möglichkeiten für Familien, Hobbyhandwerker und alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Auch ein möglicher Neubau ist – vorbehaltlich der baurechtlichen Bestimmungen – eine Überlegung wert. Die Flächenwidmung weist Bauland Wohnen beschränkt auf 2 Wohneinheiten aus. Es gilt die NÖ Bauordnung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Haupthaus: Über wenige Stufen gelangen Sie in den Wohnbereich mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche mit Holzofen, Vorzimmer, Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und Fenster sowie separatem WC.

Nebengebäude: Zwei unbeheizte Zimmer, Waschküche, Heizungsraum, Zugänge zu Keller und Dachboden sowie ein Lagerschuppen bieten reichlich zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Garage und Außenbereich: Die Garage mit Montagegrube ist besonders für Hobbyschrauber interessant. Der befestigte Innenhof bietet weitere Parkmöglichkeiten. Eine überdachte Terrasse befindet sich beim östlich gelegenen Garten.

Technische Details

- Baujahr ca. 1950, Erweiterung in den 1970er-Jahren
- Dach des Haupthauses 1995 mit Bramac-Ziegeln neu eingedeckt
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Zweifachverglasung, erneuert 2007
- Vaillant-Gaszentralheizung aus den 1990er-Jahren mit Radiatoren, Ausgleichsbehälter 2024 erneuert

- Fliesen- und Linoleumböden
- Ortswasser- und Kanalanschluss sowie eigener Hausbrunnen im Garten
- Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand

Lage und Infrastruktur

Asparn gehört zur Marktgemeinde Langenrohr und liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Tulln. **Sportplatz und Spielplatz befinden sich direkt neben der Liegenschaft**, die Einkaufsmeile Langenrohr ist fußläufig erreichbar.

Die nahegelegene Stadt Tulln bietet zahlreiche Schulen und Kindergärten, medizinische Versorgung mit Krankenhaus, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot.

Über die Bahnhöfe Tulln und Tullnerfeld bestehen gute Zugverbindungen nach Wien, St. Pölten und in weitere Städte.

Weitere Informationen zur Region finden Sie unter www.tulln.at.

Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissplänen und Fotos der Liegenschaft zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilen können. Die angeführten Flächen beruhen auf einer überschlägigen Auswertung historischer Baupläne und sind nicht als vermessene oder behördlich bestätigte Nutzflächen zu verstehen. Angaben zu Bestand, Nutzung und baurechtlichen Möglichkeiten sind unverbindlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap