

Design trifft Tradition!



Objektnummer: 2533/6119

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ritter Zopplstraße 4
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2215 Raggendorf
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,00 m ²
Nutzfläche:	307,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.400,00 m ²
Keller:	60,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

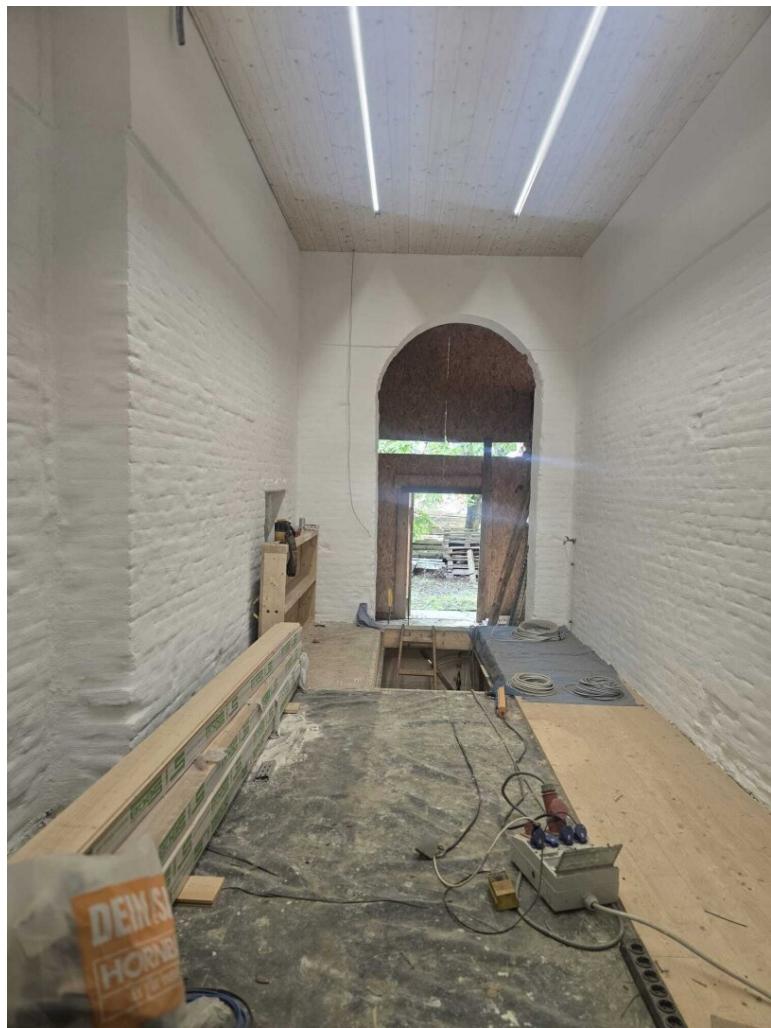
Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH





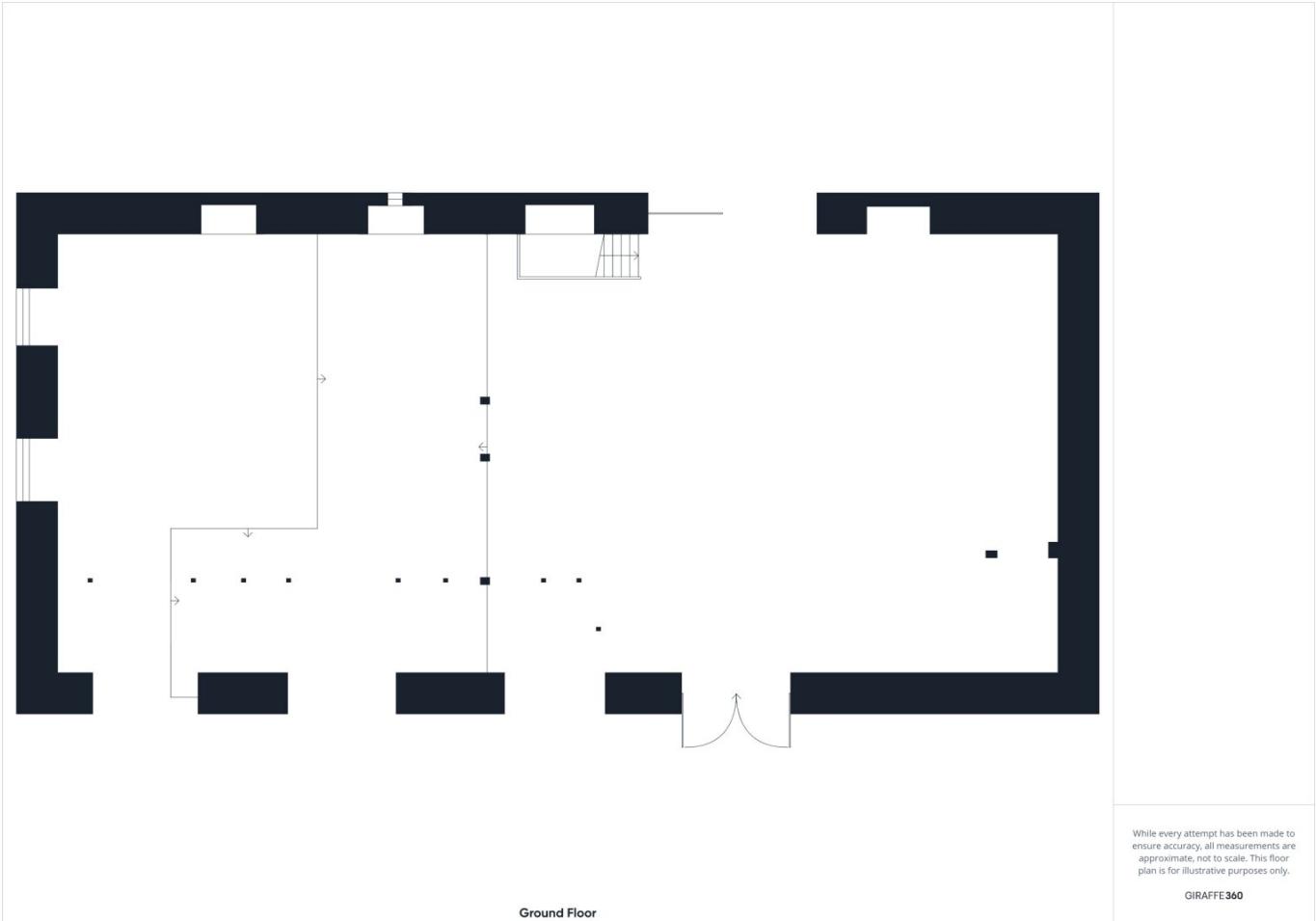


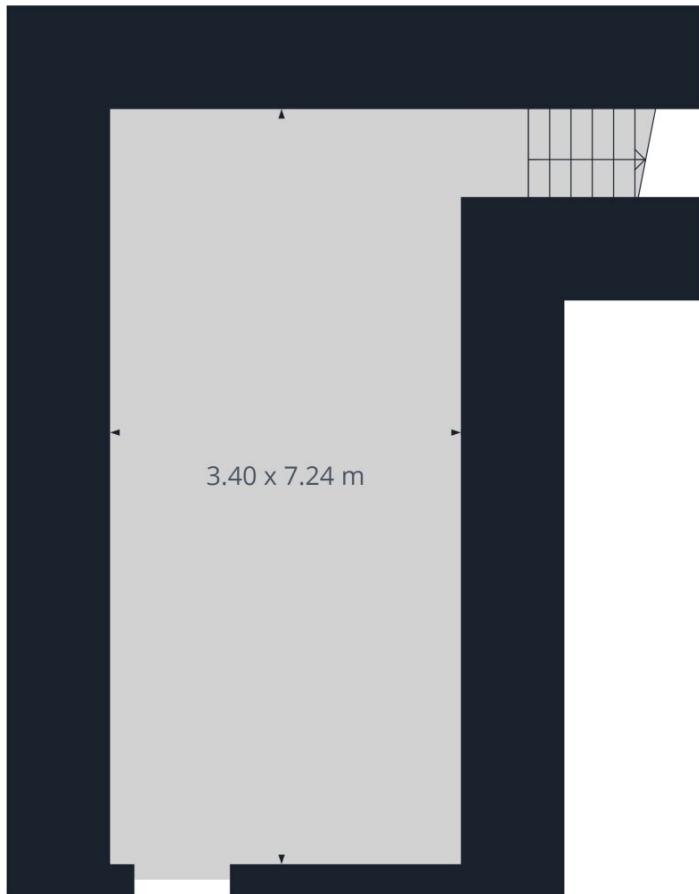












3.40 x 7.24 m

Floor -1

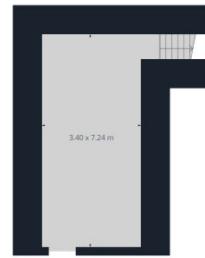
Approximate total area⁽¹⁾

27.98 m²

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360

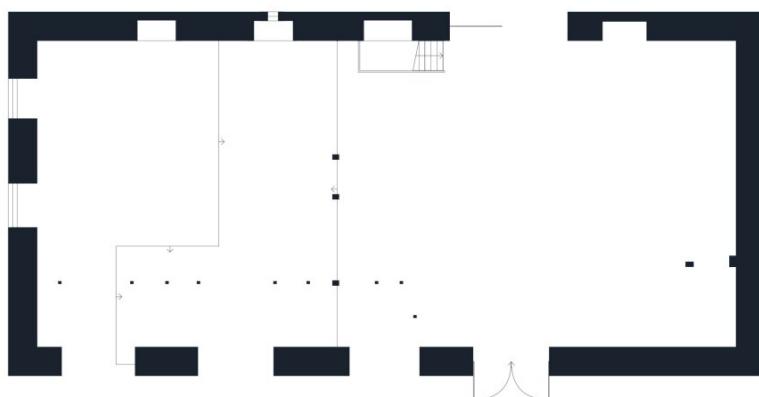


3.40 x 7.24 m

Approximate total area⁽¹⁾

27.98 m²

Floor -1 Building 1



Ground Floor Building 1

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360

Einreichplan

für die Adaptierung eines Bestandsgebäudes mit teils bestehender Wohnnutzung und

Neubau neues landwirtschaftlichen Gebäudes

in 2215 Raggendorf, Ritter Zopfstraße

Grundstücksnummer: 9266, EZ. 1859, Kat. Gem. 06017 Raggendorf

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen ersuchen wir um Erteilung der baubehördlichen

Bewilligung für:

- Abbruch von Teilen des bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude
- Einbau einer Wohnung und Nebenräume sowie eine Teilunterkellerung in die bestehende Gebäudehülle
- Zubau eines Windfangs mit Überdachung
- Zubau eines Balkons
- Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes
- Errichtung von 2 Stellplätze für PKWs
- Errichtung einer Müllsammelstelle
- Errichtung von einer Einfahrt, max 475cm
- Errichtung einer Versickerungsanlage
- Errichtung eines Pellets Lagers - Neu
- Errichtung eines Außenpools
- Errichtung von Terrassen und Treppenanlagen
- Errichtung von Befestigten Zufahrten
- Errichtung eines Kamins für eine offene Feuerstelle
- Geländeveränderungen

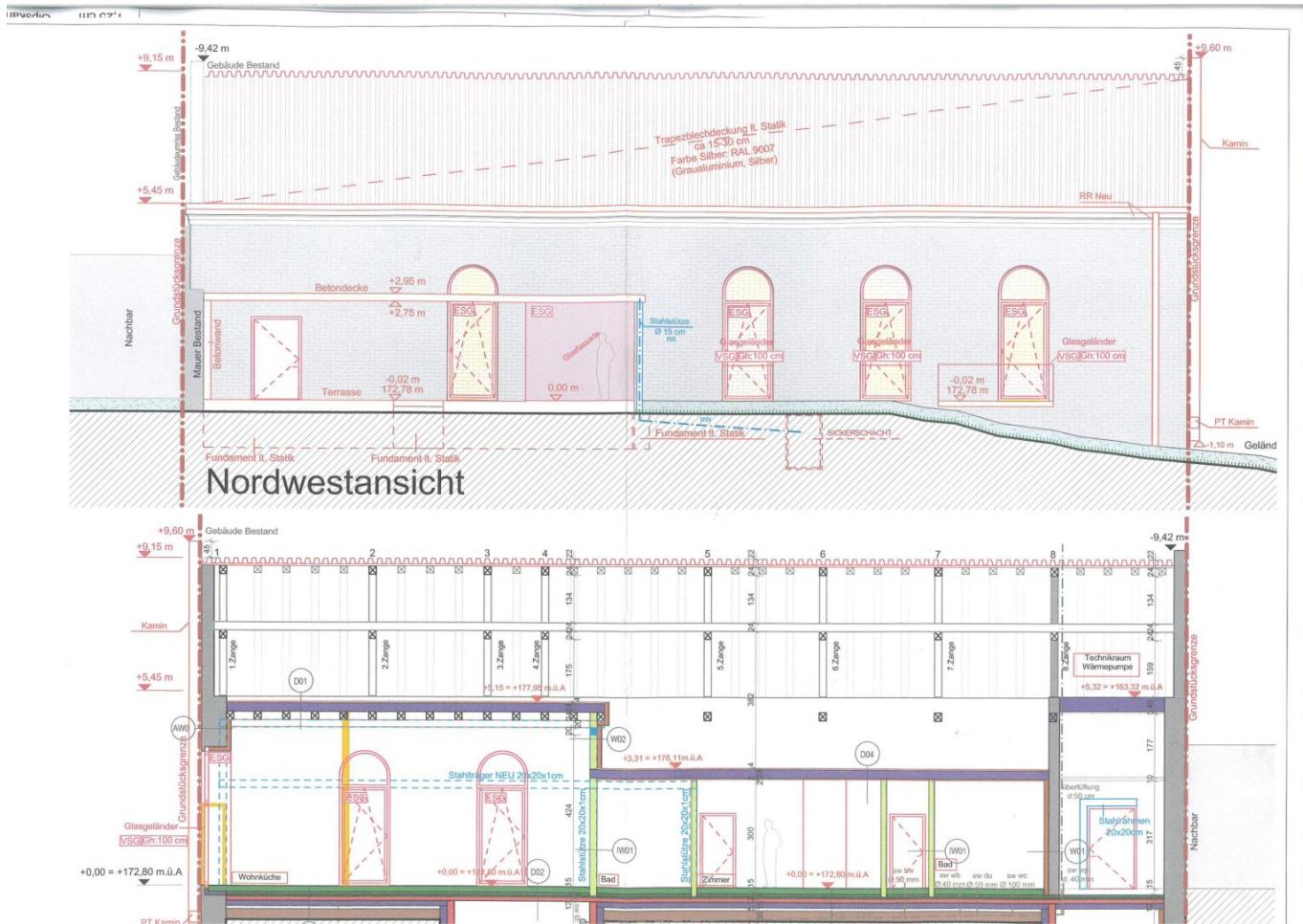
Planinhalt:

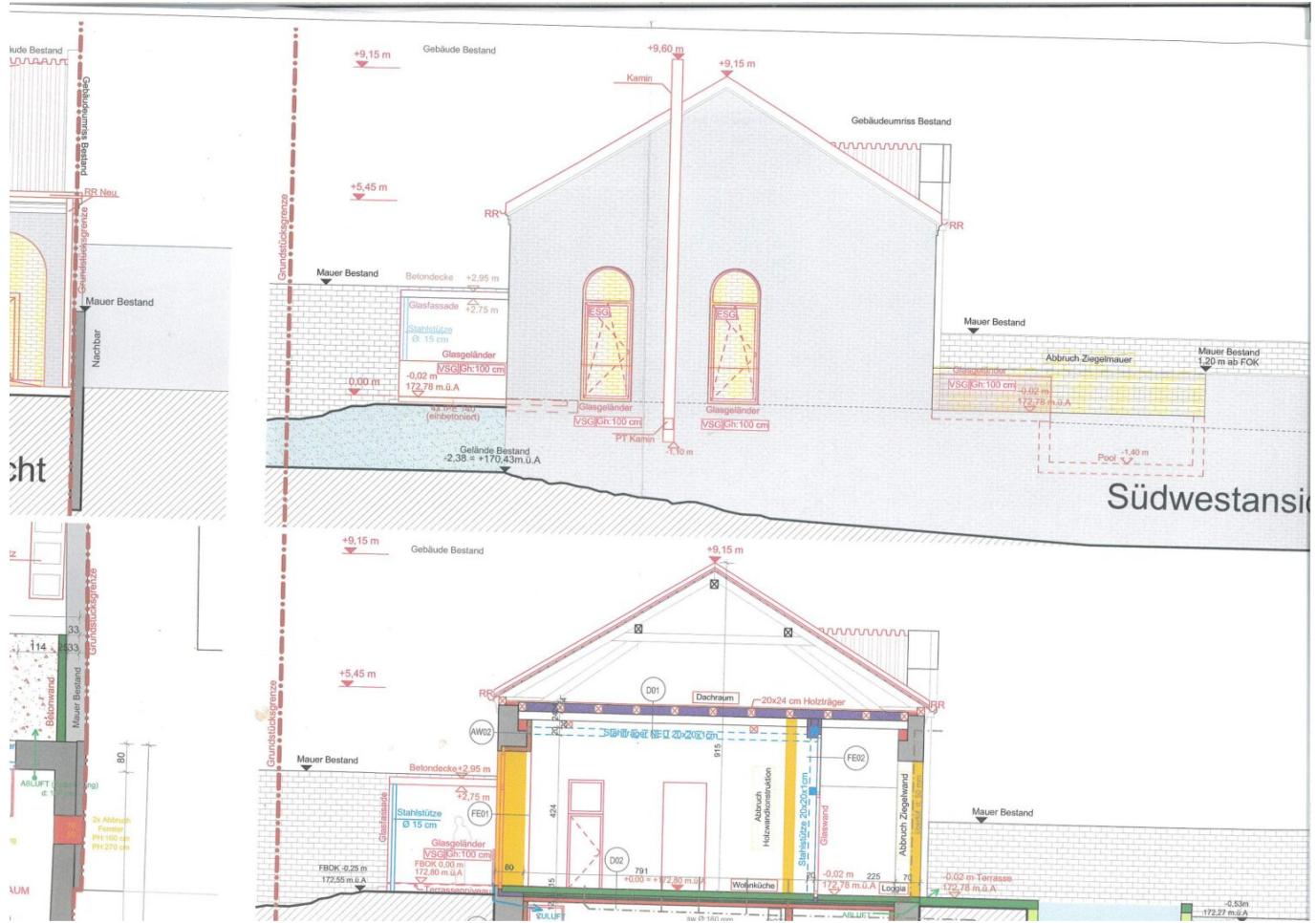
Grundrisse, Schritte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

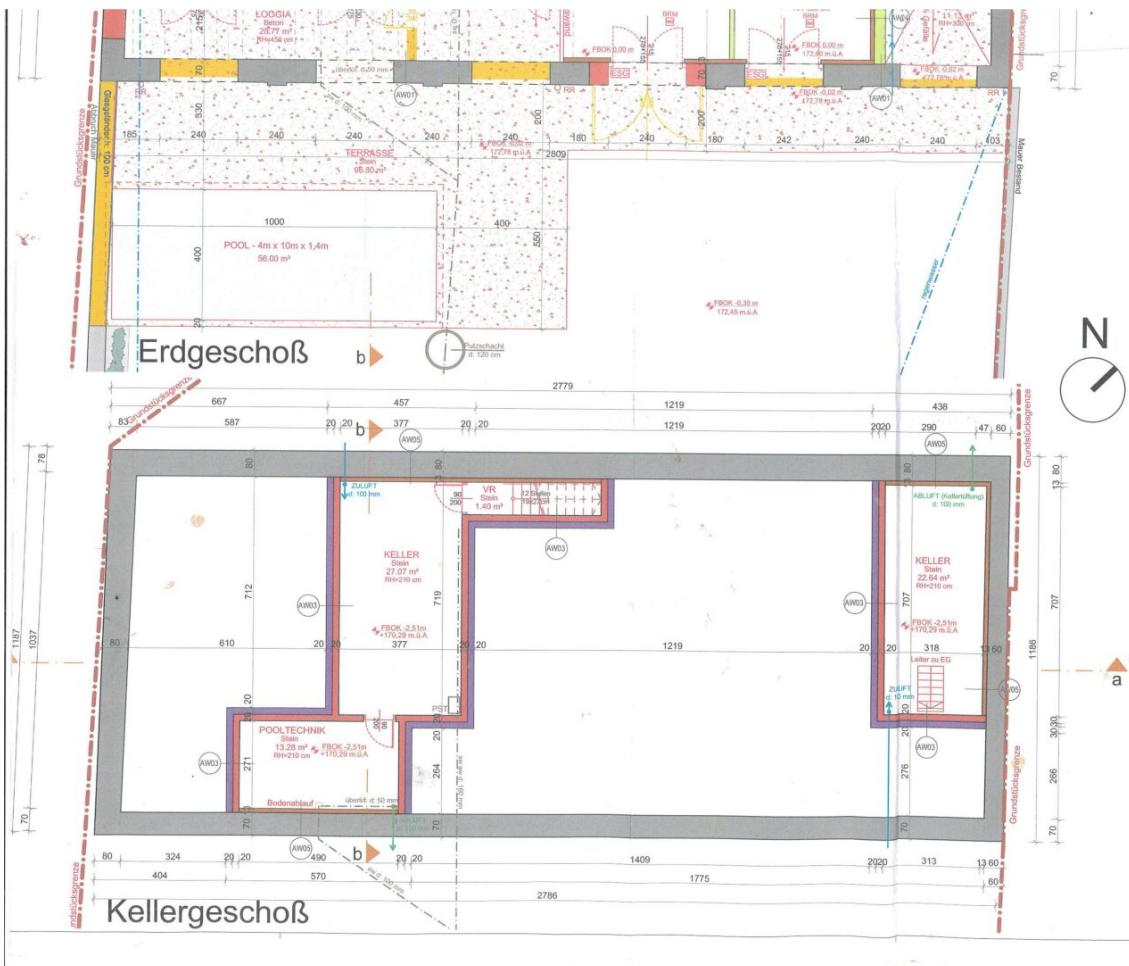
Maßstab:	Gez:	Datum:	Letzte Rev.:	Print:	Plangröße:	Pph.	Projektnr.	Kurzel	Planer	Lfd.Nr	Index
1:100	mö	20220119	20220119		ER	121.ER.001		AR			

File: BVH_RAG_20220119.dwg

Parie	A	B	C	D
-------	---	---	---	---







landwirtschaftliches Gebäude

Schnitt C

PROJEKTBESCHREIBUNG

Statik lt. beigelegte Vorstatik

Bauphysik I: beigelegte Bauph

Bedarfsberechnung Photovoltaik 2 kW Solar

Die Regenabflusskanäle werden ausgeführt

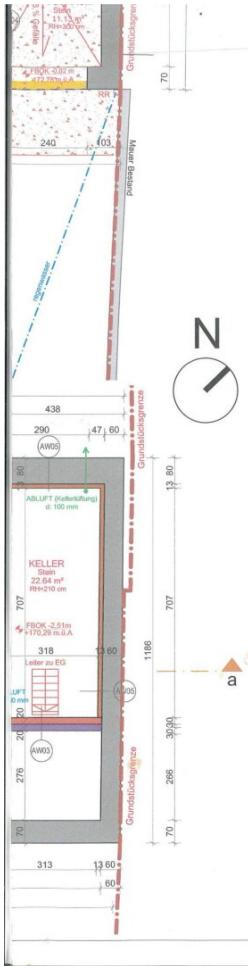
nnenliegende Räume werden mit
entlüftet.

Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen

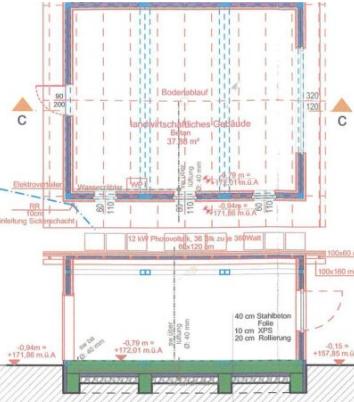
Auskragende Bauteile mit Isokol
thermisch getrennt

alle Geländer in Glas mind. 1 m h
BOK und in Verbundsicherheitsg

Bei allen Geländern beträgt der Spurenabstand maximal 12 cm,



landwirtschaftliches Gebäude



Grundriss



Schnitt CC

PROJEKTBESCHREIBUNG

Statik It. beigelegte Vorstatik

Schadensfolgeklasse: CC1
Baugrubensicherung erfolgt auf Eigengrund

Bauphysik It. beigelegte Bauphysik

Bedarfsberechnung Photovoltaik

12 kW Solar

36 Stk zu je 360 Watt, 60x120 cm

Die Regenabflusskanäle werden mit 1,5% ausgeführt.

Innenliegende Räume werden mechanisch entlüftet.

Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen.

Auskragende Bauteile mit Isokorb thermisch getrennt

Heizung mittels Luftwärmepumpe.

Alle Geländer in Glas mind. 1 m Höhe über FBOK und in Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt.

Bei allen Geländern beträgt der Sprossenabstand maximal 12 cm, vom Boden 7,5 cm

Der Geometerplan/Lageplan wurde erstellt von Arge Vermessung
Zivilgeometer, Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Di Trappi - Di Walzer, GZ: 40188, 25.11.2021.

Ver- / Entsorgung

Wasseranschluss: an Ortsnetz
Abwasser: Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet
Niederschlagswasser: auf Eigengrund versickert

Müll-/Abfallbeseitigung: Müllabstellplatz entsprechend den örtlichen Bestimmungen

Stellplatznachweis

Anzahl der Wohnungen: 1
1 Stellplatz (Wohnung => zur Errichtung gelangen 2 Stellplätze
1 + 1 Reserve

Flächenaufstellung

Gst. Nr.: 9266.1702.00 m²

Bebauete Flächen:

Wohnen: 339,63 m²

landwirtsch. Gebäude: 46,08 m²

unverbauter Fläche: 1316,29 m²

Nutzflächen:

Wohnnutzfläche: 197,35 m²

Terrassen, Balkon: 132,73 m²

Vorraum, Technik, Keller: 97,24 m²

landwirtschaftliches Gebäude: 37,88 m²

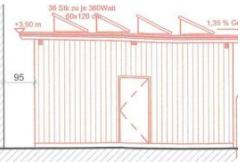
Schnitt DD

LEGENDE

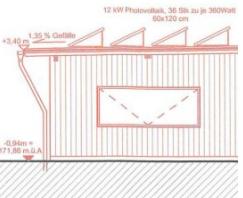
Bestand	Neu
Beton Neu	Stahlstütze-Stahlträger
Ziegel Neu	Grundgrenze
Schallstein Neu	Schmutzwasserkanal
Vorsatzschale	Regenwasser
Wärmedämmung	Zuluft
Rollierung	Abluft
Abbruch Bestand	

ABKÜRZUNGEN

RH	Raumhöhe	KFZ	Stellplatz KFZ
AR	Abflussrohr	VSG	Verbundsicherheitsglas
RR	Regenrohr	ESG	Einscheiben Sicherheitsglas
RW	Regenwasser	rw	Regenwasser
ALM	Abluft mechanisch	sw	Schmutzwasser
PST	Putzstück	aw	Abwasser
PT	Putztür	ks	Kanalöse
PS	Putzschacht	ZL	Überlüftung
GEL	Geländer	AL	Zuluft
VR	Vorraum	FOK	Fußbodenoberkante
PH	Parapethöhe	FBOK	Fußbodenoberkante
GR	Gitterrost	DUR	Deckenunterkante
FL	Feuerlöscher	PV	Photovoltaik
Gh	Geländerhöhe		
TRWa	Trennwand	$\pm 0,00 =$	
BRM	Brandrauchmelder	$+172,80 \text{ m.U.A.}$	



Ansicht West



Ansicht Ost

AUFBÄUEN

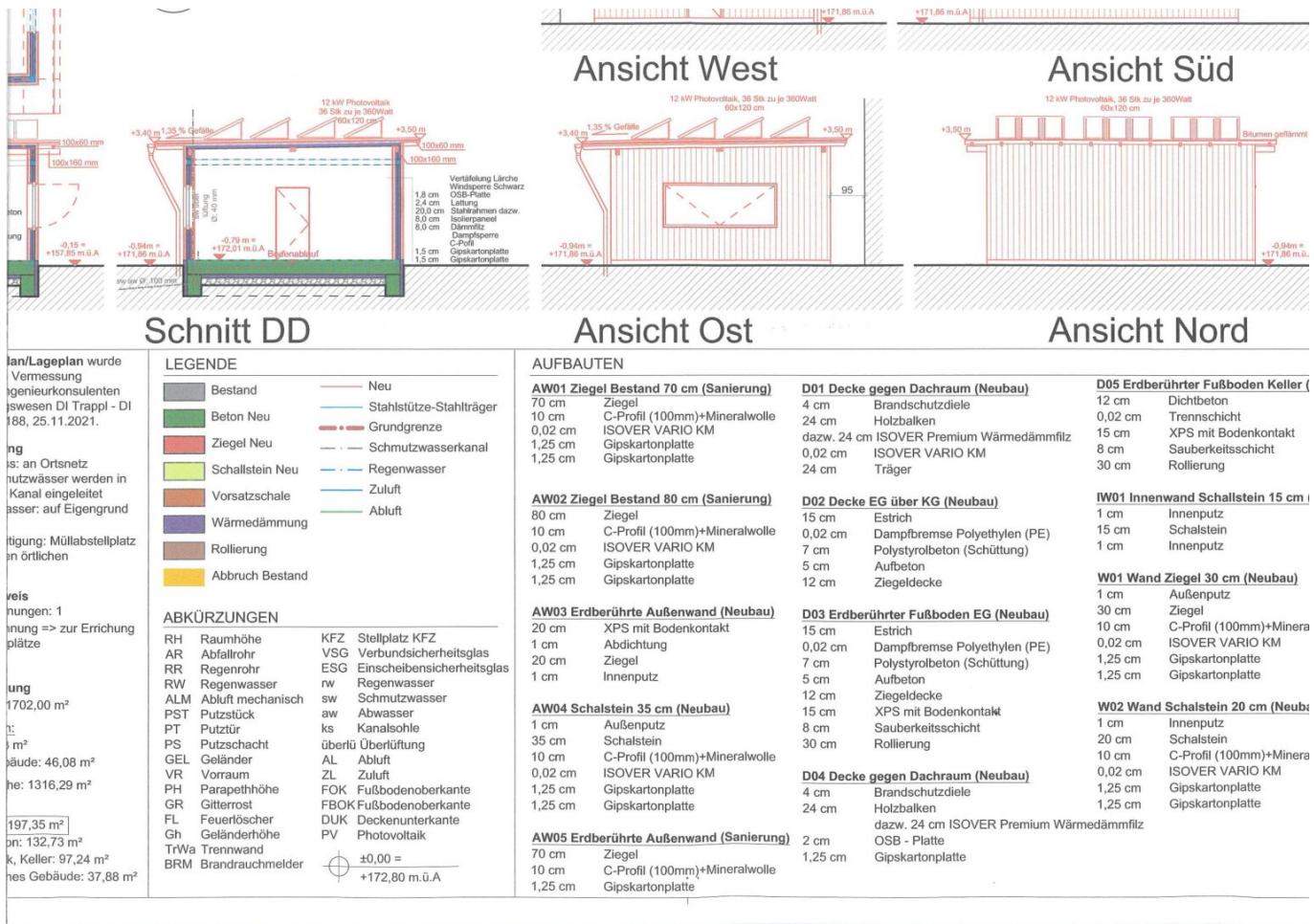
AW01 Ziegel Bestand 70 cm (Sanierung)	D0
70 cm Ziegel	4 c
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	24
0,02 cm ISOVER VARIO KM	da:
1,25 cm Gipskartonplatte	0,0
1,25 cm Gipskartonplatte	24

AW02 Ziegel Bestand 80 cm (Sanierung)	D0
80 cm Ziegel	15
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	0,0
0,02 cm ISOVER VARIO KM	7 c
1,25 cm Gipskartonplatte	5 c
1,25 cm Gipskartonplatte	12

AW03 Erdberührte Außenwand (Neubau)	D0
20 cm XPS mit Bodenkontakt	15
1 cm Abdichtung	0,0
20 cm Ziegel	7 c
1 cm Innenputz	5 c

AW04 Schallstein 35 cm (Neubau)	D0
1 cm Außenputz	15
35 cm Schalstein	8 c
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	30
0,02 cm ISOVER VARIO KM	0,0
1,25 cm Gipskartonplatte	4 c
1,25 cm Gipskartonplatte	24

AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung)	D0
70 cm Ziegel	1,2
10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle	1,2
1,25 cm Gipskartonplatte	1,2



Objektbeschreibung

Es ist eine der raren wow Liegenschaften, wo ein tolles Designkonzept auf Tradition trifft. Die beeindruckende Raumhöhe des Reitstalls in Kombination mit den Stahlglassfronten, die licht und sichtdurchlässig und doch Geborgenheit bietend die Wohn/Essräume und die drei Schlafräume umfangen. Die davor liegenden Arkaden bieten bei Schlechtwetter oder im Sommer Schutz vor zu viel Sonne und öffnen den Blick auf den großzügigen Garten, der auf zwei Seiten von der ehemaligen Burgmauer ein gegrenzt ist und so einen erhabenen Ausblick über das Tal bietet. Der geplante Infinitypool hat einen Mauerdurchbruch erhalten, um auch beim Schwimmen diesen Ausblick zu bieten, ohne dass jemand über die hohe Burgmauer allzu tief hineinschauen könnte. Richtung Westen ist noch eine frei schwebende Terrasse geplant, um gemütlich dem Sonnenuntergangsschauspiel folgen zu können. Allein der offene Wohn\Ess\Küchenbereich hat über 80m² und durch die Raumhöhe wird der wow Effekt noch verstärkt. Auch die über 1700m² Grund geben die entsprechende Großzügigkeit und Weite, damit alles zur Geltung kommen kann.

Der Verkäufer hat diesen ehemaligen Reitstall trocken gelegt, wesentliche Teile saniert, geplant und eingereicht und auch schon die Stahlkonstruktion errichtet. Nun ist dies Paradies in der Umsetzungsphase so weit, dass der künftige Eigentümer noch dies Designstück genau auf seine Bedürfnisse hin schneidern kann. Derzeit ist eine rein ebenerdige Nutzung geplant. Durch die Raumhöhe könnte der Käufer aber noch ein Stockwerk ein ziehen, mit oder ohne Dachterrassen, weiteren Schlafzimmern, Büro, Ausstellungsraum, oder eben wie jetzt geplant eine großzügige Oase für eine 4-köpfige Familie schaffen. Auch von der Technik ist mit Solarzellen und Luft Wärmepumpe ein ganz zeitgemäßes Konzept vorgesehen. Der Kaufpreis von 470.000,- ist sehr fair bemessen. Je nachdem wie viel Eigenleistung man einbringen will und welchen Luxus man sich dann noch zusätzlich gönnen will sind die Fertigstellungskosten ebenso individuell. Dann hat man sein Paradies mit wirklichem wow Effekt und Einzigartigkeit. Alle Vorteile vom Landleben mit kurzem Weg in die Stadt. Klar kann sich nicht jeder so ein Schmuckstück leisten, doch wenn man in der glücklichen Lage ist sich so einen Familiensitz zu schaffen sollte man diese einmalige Chance nutzen.

Kaufpreis: € 425.000,-- Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 85.000,00 ab mtl. € 1.507,--/420 Monate Laufzeit

WIKIFINIA Finanzmanagement GmbH

Mag. Wilhelm Kindlinger

Geschäftsführer

T: +43 676 6577064; E: wilhelm.kindlinger@wikifinia.at

B: Opernring 1 / E / 436-437, 1010 Wien; W: www.wikifinia.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <7.675m
Klinik <7.675m

Kinder & Schulen

Kindergarten <125m
Schule <2.675m

Nahversorgung

Supermarkt <2.775m
Bäckerei <2.725m

Sonstige

Geldautomat <2.750m
Bank <2.750m
Post <2.750m
Polizei <2.875m

Verkehr

Bus <175m
Bahnhof <950m
Autobahnanschluss <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap