3.724 m² große Liegenschaft mit Altbestand in Orth an der Donau – Wohnen, Gewerbe, Anlage – unzählige Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 5372/264

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Justin Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14
1030 Wien

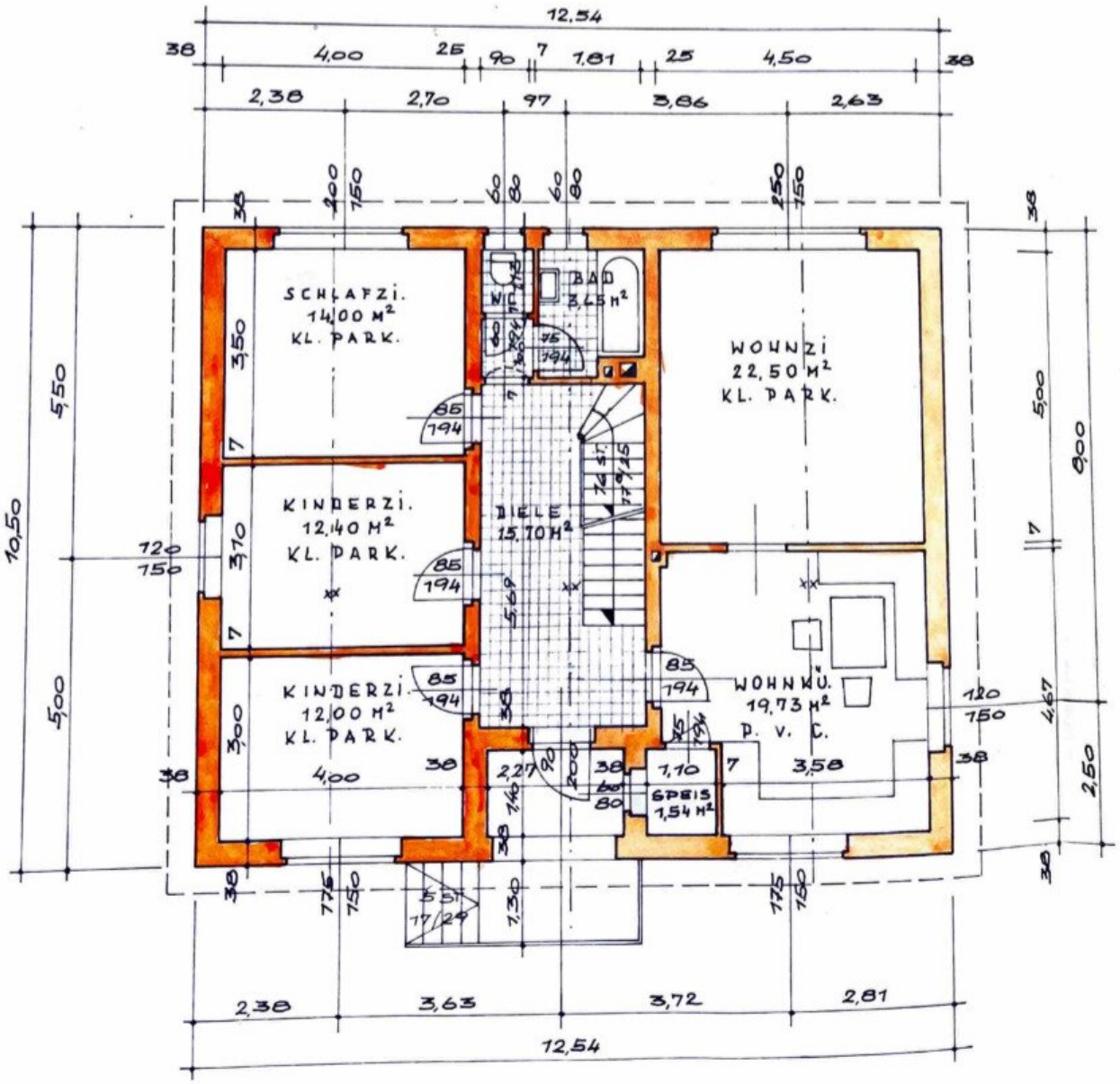
H +43 660 809 70 44

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

N

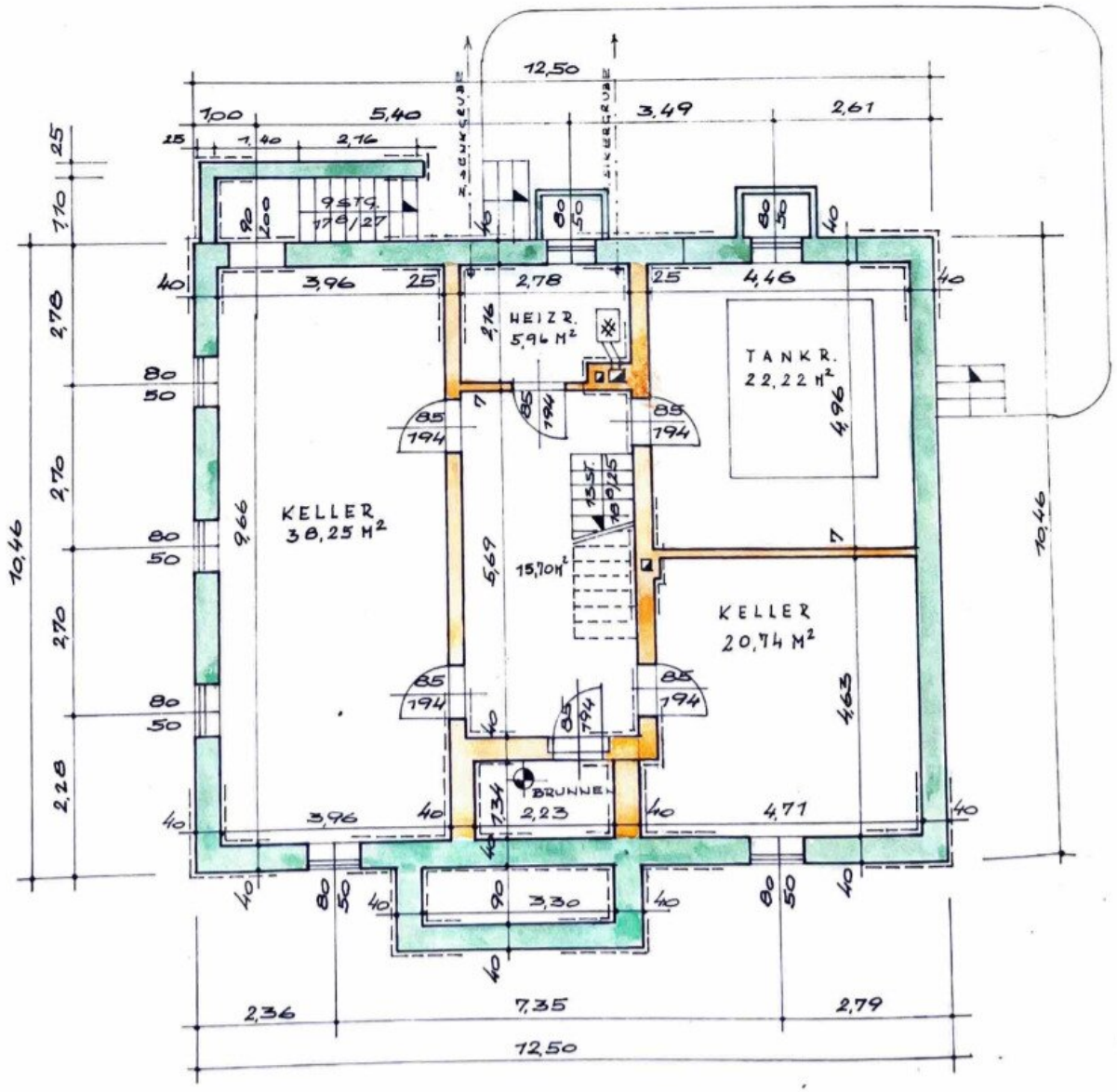
ZU VERKAUFEN
0660 809 70 44

ERDGESCHOSS

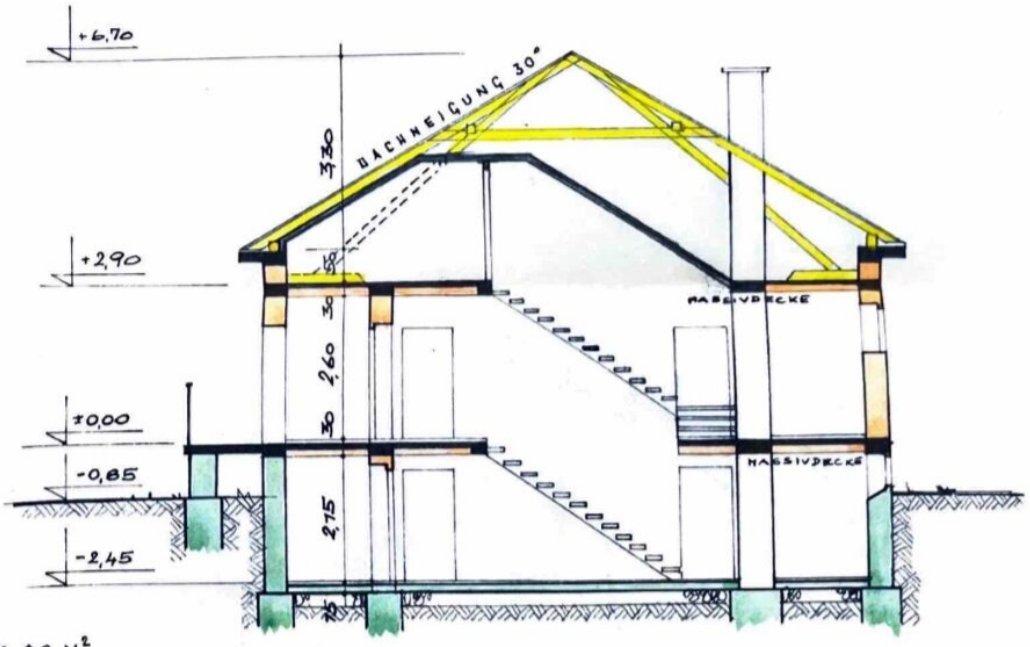


KELLER

VERBAUTE FLÄCHE : 132,00 M²
UMBAUTER RAUM : 706,00 M³



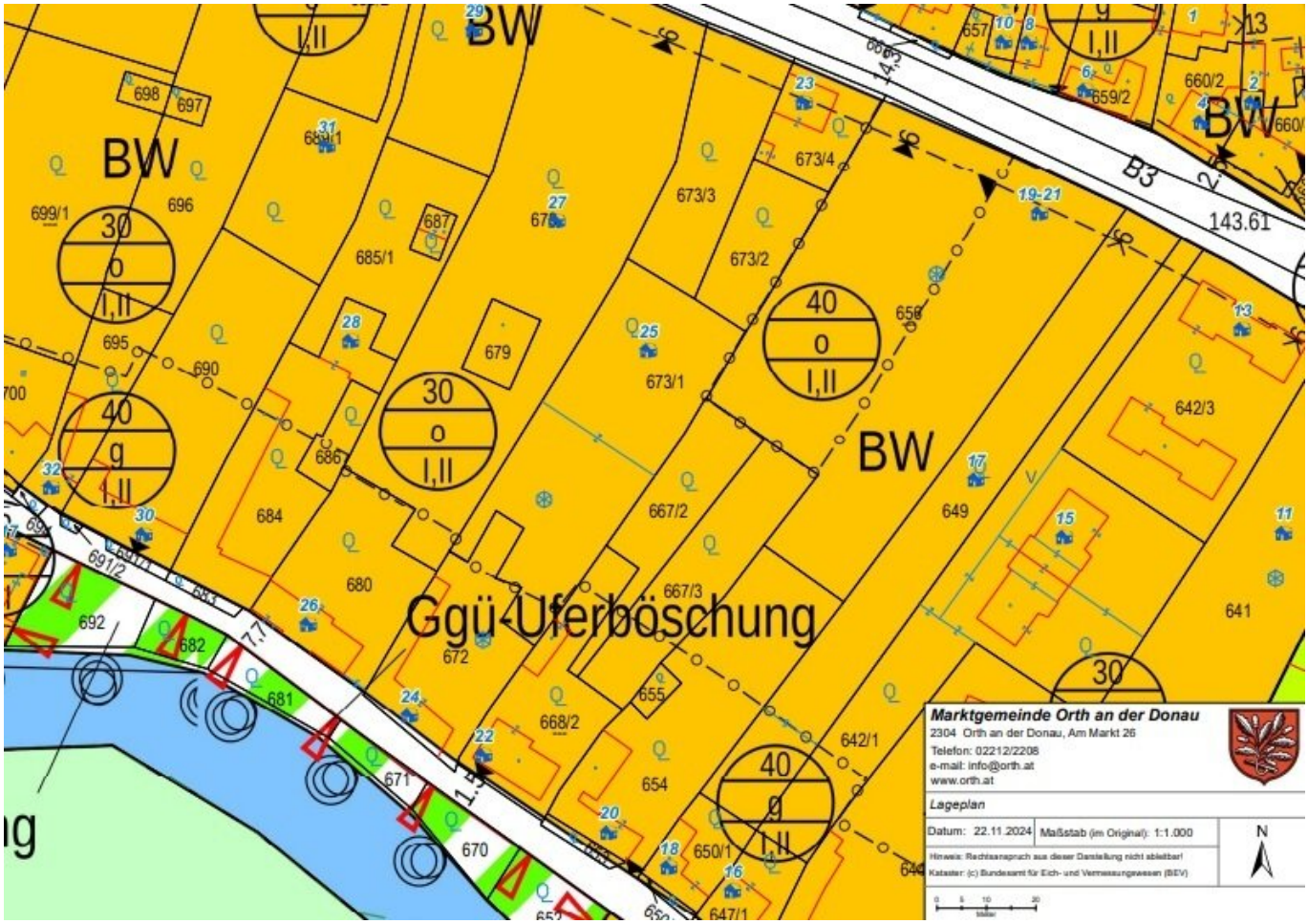
SCHNITT 1-1



FLÄCHE : 732,00 M²

RAUM : 706,00 M³

SITUATION M = 1 = 500


Ggü-Uferböschung
BW
B3
143.61
Marktgemeinde Orth an der Donau
2304 Orth an der Donau, Am Markt 26
Telefon: 02212/2208
e-mail: info@orth.at
www.orth.at
Lageplan
Datum: 22.11.2024
Maßstab (im Original): 1:1.000
N

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese weitläufige Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 3.724 m² in der idyllischen Marktgemeinde Orth an der Donau.

Die Liegenschaft besteht aus vier Parzellen: Drei davon liegen hintereinander und bilden ein ca. 3.636 m² großes Bauland (BW), auf dem sich ein Einfamilienhaus, ein Mehrparteienhaus und ein Nebengebäude befinden.

Ein weiteres, ca. 88 m² großes Teilstück der Liegenschaft ist als Grünland gewidmet und wird durch eine Straße vom Hauptgrundstück getrennt. Dieses Teilstück liegt in Richtung des Fadenbachs in Orth an der Donau.

Kurzfassung der Altbestände:

1. Einfamilienhaus (Baujahr 1970, 5-Zimmer, teilw. ausgebautes DG)

- EG: ca. 103 m², DG: ca. 43 m², Keller: ca. 103 m²
- Massive Bauweise, Dach mit Betonstein-Deckung
- Gas- & Festbrennstoffheizung, Alu-Verbundfenster

2. Mehrparteienhaus (Altbestand, ca. 1930, Umbauten 1992)

- EG: ca. 99 m², DG: ca. 20 m², Keller: ca. 33 m²
- Satteldach, Holzfenster, veraltete Ausstattung
- Teilweise Einzelöfen, Festbrennstoffheizung
- starke Abnutzung im Innenbereich

3. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Flugdächer, teils abbruchreif)

- 2 Garagen (67 m² & 25 m²), 2 Flugdächer (39 m² & 40 m²), 1 Schuppen (20 m²)

Widmung:

- BW – Bauland Wohngebiet
- Bauklasse I,II
- Gebäudehöhe: 5 m bis 8 m
- Bebauungsdichte: 30, 40
- Bauweise: o, g

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Orth an der Donau, einer charmanten Marktgemeinde im Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Naturflächen und der Nähe zur Donau.

Verkehrsanbindung:

- Ca. 15 Min. mit dem Auto zur Stadtgrenze von Wien (22. Bezirk)
- Ortschaften Groß-Enzersdorf, Wittau & Probstdorf liegen auf dem Weg
- Gute Busverbindung zur U2-Station Aspern und nach Groß-Enzersdorf

Infrastruktur:

- Nahversorger, Schulen & Ärzte in Orth an der Donau

- Größere Einkaufsmöglichkeiten in Groß-Enzersdorf (ca. 10 km)

- Penny-Markt & Trafik sind weniger als 20 Meter vom Grundstück entfernt

- Freizeit: Nationalpark Donau-Auen, Rad- & Wanderwege, Donaustrand

Diese Liegenschaft bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – sei es als Wohnraum, Investment oder Entwicklungsprojekt.

Der Kauf einzelner Teilstücke der Liegenschaft ist ebenfalls möglich.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 660 809 70 44 oder per E-Mail an justin@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <1.000m
Arzt <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Post <1.000m
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap