

Historische Villa - sanierungsbedürftig



Außenansicht

Objektnummer: 4605

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	8
WC:	2
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	79,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



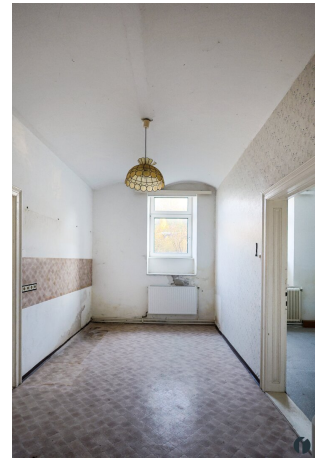
Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

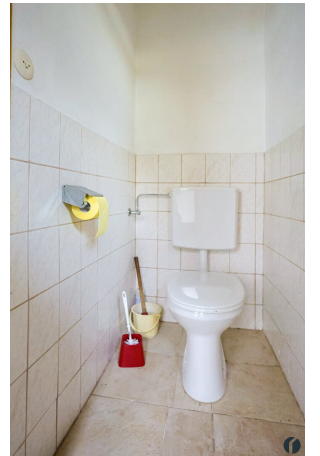
H +436641435340

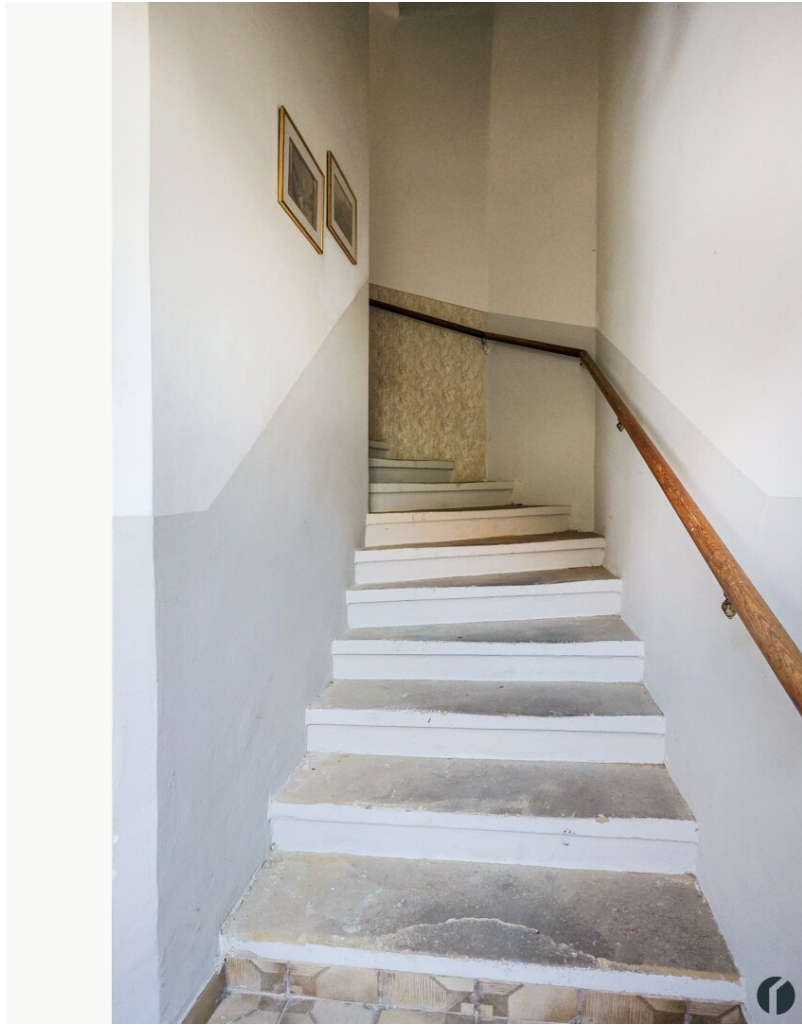
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















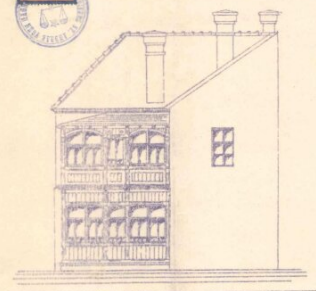






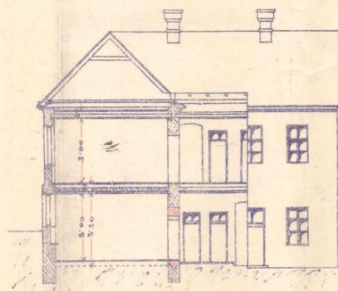


VERANDA-ANSICHT



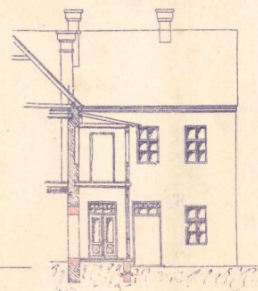
HOCH-PARTEE

SNITT A.B.

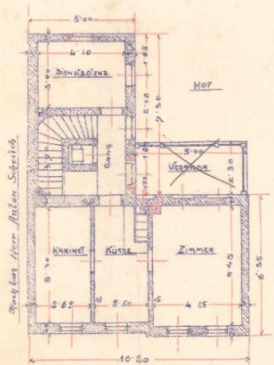


SOL TERRAIN

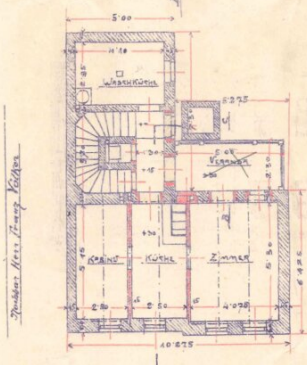
SNITT B.C.



MASSSE 1:400



St. André, Herr. Franz. Kötter



St. André, Herr. Franz. Kötter

PLAN

ZUR TOWEISEN ADAPTION DES HAUSEN NAC
IN ST. ANDRÉ
WOLG. HERRN FRANZ. BRÖSIE GEHÖRIG

I. 1. 10
1. 10
1. 10
1. 10
1. 10
1. 10

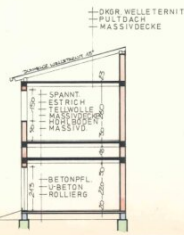
St. André, am 20. I. 910.

St. André, am 20. I. 910.

ansicht



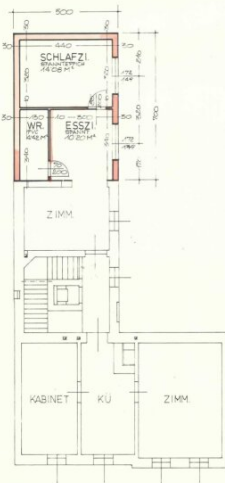
schnitt



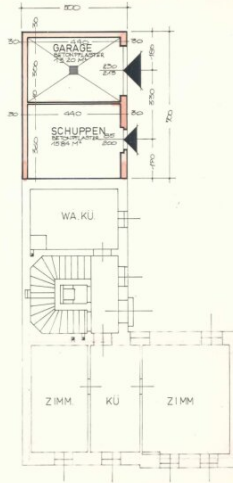
lageplan 1:250



obergeschoss



untergeschoss



EINREICHPLAN 1:100

ZUBAU

BEIM HAUSE KÖNIGSTETTERSTRASSE 24
KG. ST. ANDRÄ, GEM. ST. ANDRÄ - WÖRDERN

GRUNDEIGENTÜMER

BERTA FRIEBERGER
KÖNIGSTETTERSTR. 24
3423 ST. ANDRÄ

BAUWERBER

HERBERT U. BRIGITTE FRIEBERGER
KÖNIGSTETTERSTR. 24
3423 ST. ANDRÄ

PLANVERFASER U. BAULEITER

BAUMEISTER
ING. KARL FRIEBERGER
TULLNER STRASSE 13
3423 ST. ANDRÄ u. d. HGT.
Bl. 02540/1/235

ST. ANDRÄ v. d. HGT. 1977-08-02



Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine historische Villa aus 1906 in der Gemeinde St. Andrä-Wördern am Fuße des Wienerwaldes. Die Liegenschaft besticht durch ihren historischen Charme und bietet Ihnen die Möglichkeit, ein wahres Schmuckstück zu erschaffen. Zwar ist das 1906 errichtete Haus sanierungsbedürftig, doch genau das macht den Reiz dieser Immobilie aus. Sie können Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche einbringen und das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Mit etwas Kreativität und Geschick können Sie hier Ihr Traumhaus mit Altbaucharme entstehen lassen. Zuletzt war das Haus in 2 Wohneinheiten eingeteilt, was weiteres Potential bietet. So könnten man im Erdgeschoss zB eine Praxis oder ein Büro einrichten und oben wohnen.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Räume auf 2 Ebenen, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Zimmer für die Kinder - auf ca. 127m² ist hier für jeden Bedarf ausreichend Raum vorhanden. Jede Etage verfügt über ein eigenes WC und einen Gangbereich. Am Dachboden wurde ein Lagerraum ausgebaut, so dass hier eine saubere und trockene Lagerung möglich ist. Keller gibt es keinen. Die Liegenschaft wird geräumt übergeben.

Die Liegenschaft wurde 1977 um eine Garage (als Lagerraum in Verwendung) und einen weiteren Lagerraum erweitert. Hier wurde auch eine Aufstockung eingereicht, aber noch nicht durchgeführt. Sie könnten daher nach Genehmigung der Gemeinde noch zwei weitere Räume mit ca. 28,7m² errichten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der geschützte Garten mit Baumbestand, der so wie das Haus noch Potential zur persönlichen Gestaltung bietet. Für Familien mit Kindern ist dieses Haus ein wahres Paradies. Es gibt einen Kindergarten, der Ihren Kleinen eine optimale Betreuung bietet. Auch für die älteren Kinder ist gesorgt, denn eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es ihnen, schnell und sicher zur Schule oder zum Studium zu gelangen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünschen kann. Sie vereint die Vorteile einer Lage auf dem Land mit einer guten Anbindung an die Stadt und einer optimalen Infrastruktur. Zudem bietet sie genügend Platz für die ganze Familie und die Möglichkeit, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Auch für die Nahversorgung ist hier bestens gesorgt, der Billa Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird in Kürze zur Verfügung stehen.

Technische Details:

- Grundstück Widmung Bauland Wohnen, Bauklasse I,II o,k, 30% bebaubar

- Gaszentralheizung mit Radiatoren
- 1977 Zubau Lagerrum, Garage
- Einbau neuer Fenster ca. vor 20 Jahren
- 2003 Dach neu gedeckt

Infrastruktur:

Schulen:

- St. Andrä Wördern: Landeskindergarten, Waldkindergarten, Volksschule, private Montessori VS Kreamont, Musikschule, Informatik Mittelschule
- Klosterneuburg: BG/BRG Klosterneuburg
- Tulln 17: BG/BRG Tulln, HLW, HAK, HASCH, Polytechnische Schule, 3 Musikmittelschulen (Sport, Musik und IT-Schwerpunkte)

Universitäten in der Nähe:

- Maria Gugging: Institute of Science and Technology Austria
- Campus Tulln: Universitäts- und Forschungszentrum, Universität für Bodenkultur Wien-Department IFA-Tulln-Int. Univers. Forschungsinstitut, Austrian Biotech University of Applied Sciences

Ärzte und Krankenhäuser:

- praktische Ärzte, Kinderarzt, Fachärzte, Tierarzt und Apotheke in St. Andrä Wördern
- Universitätsklinikum Tulln ca.15 Autominuten entfernt
- Landesklinikum Klosterneuburg mit der Baby Villa ca. 15 Autominuten entfernt

Öffentlicher Verkehr:

Vom Bahnhof St. Andrä Wördern aus erreichen Sie mit dem Zug im Halbstundentakt in ca. 27 min Wien.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap