

## Sanierungsobjekt auf 1.065 m<sup>2</sup> großen Baurechtsgrund



**Objektnummer: 577**

**Eine Immobilie von ImmoParadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Siegenfeld
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

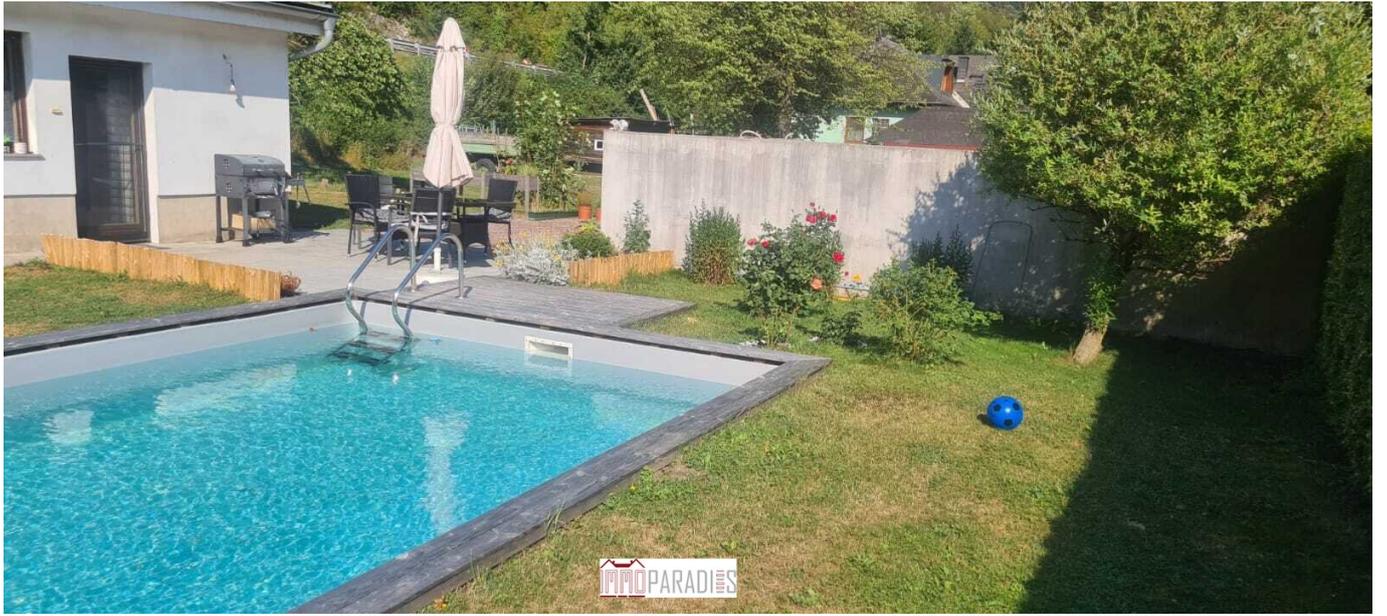


### Dieter Løb

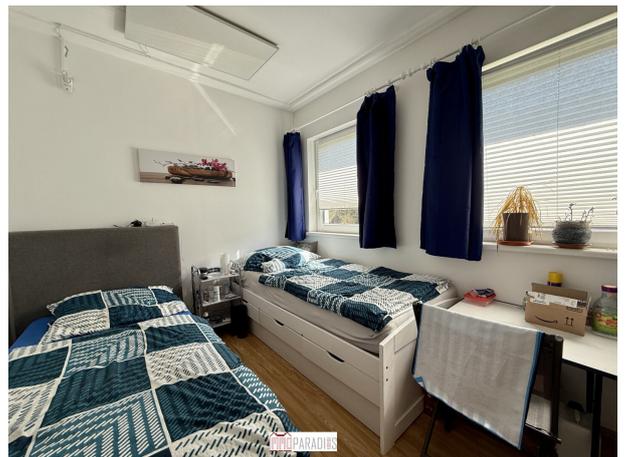
Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24

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

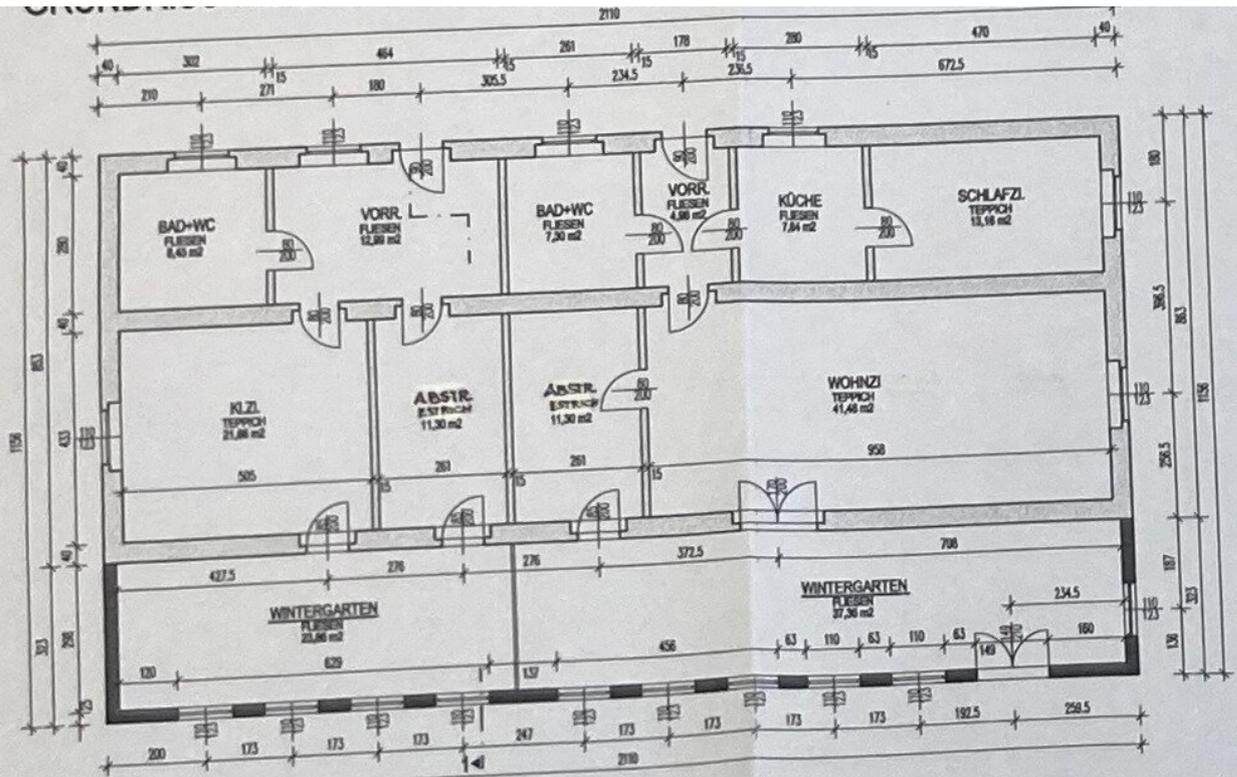








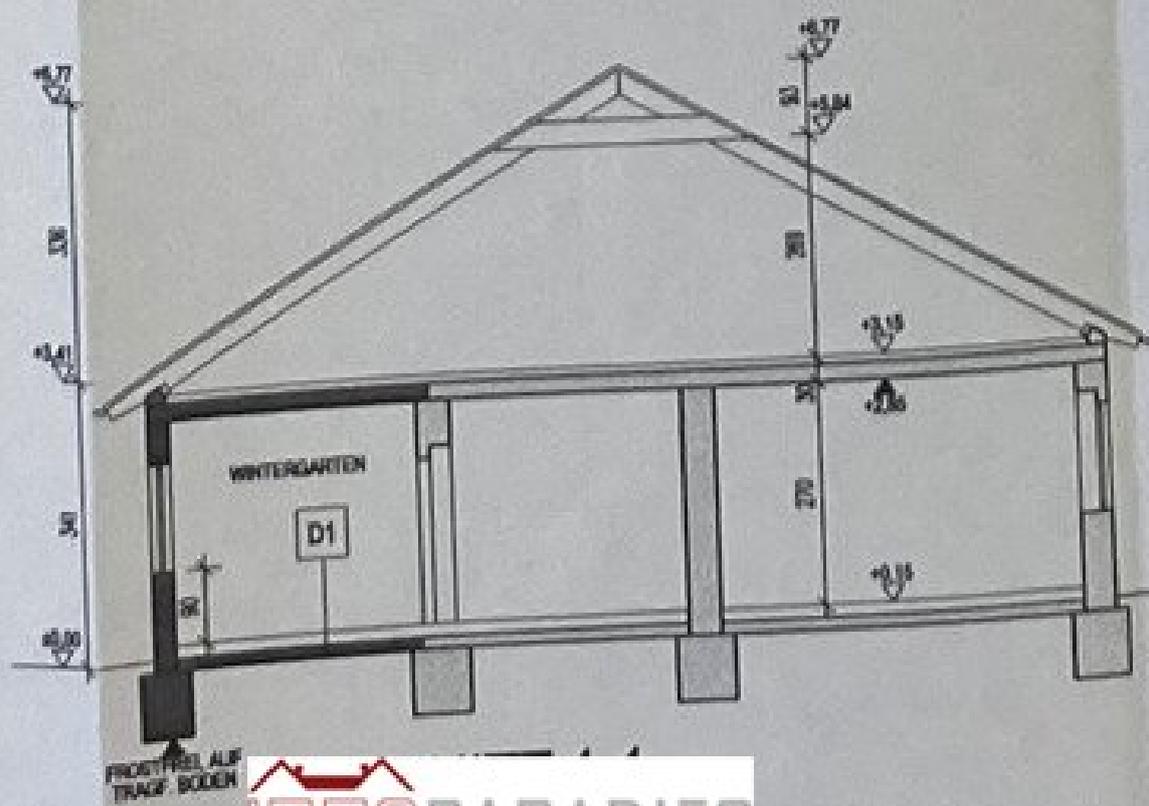




GRUNDRISS HAUS 120

**D1** BODEN ÜBER ERDBREICH

- 2,00 BELAG
- 5,00 ESTRICH
- FOLIE
- 10,00 POLYSTYROL
- 1,00 ABDICHTUNG
- 12,00 LI-BETON
- FOLIE
- 25,00 ROLLIERUNG



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von **1.065 m<sup>2</sup>** im Ortsgebiet von **Siegenfeld**, unweit des bekannten Seminarhotels **Krainerhütte** in der Nähe von Baden bei Wien.

### Grundstück & Baurecht

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück, das im **Baurecht** von der **Österreichischen Bundesforste AG** vergeben wurde. Der Baurechtsvertrag läuft noch bis zum Jahr **2111**, also rund **90 Jahre**. Der monatliche **Baurechtszins** beträgt aktuell **€ 523,83**.

### Gebäude

Das genaue **Baujahr des ursprünglichen Hauses** ist nicht bekannt – laut Gemeindeunterlagen gibt es dazu keine Aufzeichnungen. Ein **Zubau** an der Vorderseite des Gebäudes wurde im Jahr **2004** errichtet. Für diesen Zubau liegt eine **Baubewilligung** vor, eine **Fertigstellungsanzeige** wurde jedoch nicht eingereicht.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>**. Das Haus befindet sich insgesamt in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Die **Heizung erfolgt elektrisch bzw. über einen Einzelofen**.

Ein **Energieausweis** ist derzeit nicht vorhanden.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich im **Ortsgebiet von Siegenfeld**, einer ruhigen und naturnahen Ortschaft in der Marktgemeinde **Heiligenkreuz**, nur wenige Kilometer südlich von **Baden bei Wien**. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln des **Wienerwaldes**, was eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet – darunter Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen.

In unmittelbarer Nähe liegt das bekannte **Seminarhotel Krainerhütte**, ein beliebter Veranstaltungsort mit Gastronomie und direkter Lage am Fluss **Schwechat**. Trotz der naturnahen Umgebung ist die Verkehrsanbindung gut: Das Zentrum von **Baden**, mit

umfangreicher Infrastruktur, Schulen, Ärzten, Geschäften und Anbindung an die **Schnellbahn** sowie die **A2 Südbahn**, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## **Sonstiges**

Am Grundstück befindet sich ein **Swimmingpool** sowie eine **großzügige Gartenfläche** mit Grillbereich und mehreren Sitzgelegenheiten.

## **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns unter <tel:0676/3618524> für weitere Informationen und Besichtigungstermine.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.500m

Höhere Schule <4.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <6.500m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <6.500m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap