

Großzügige Liegenschaft mit Altbestand & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 5368

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Hausleiten
Baujahr:	1929
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 457,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

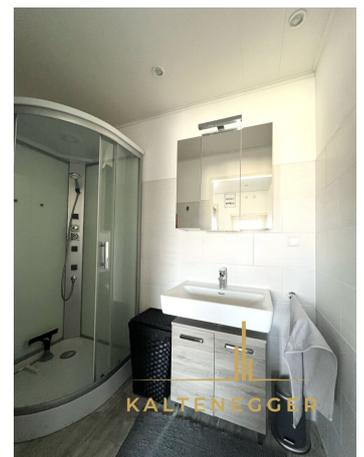
H +43 664 5442624

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

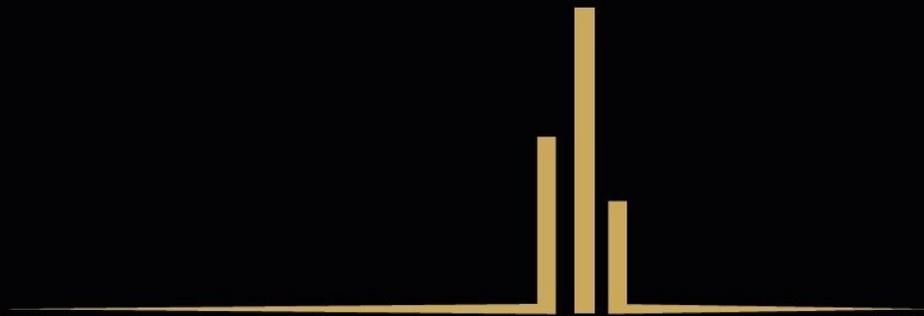










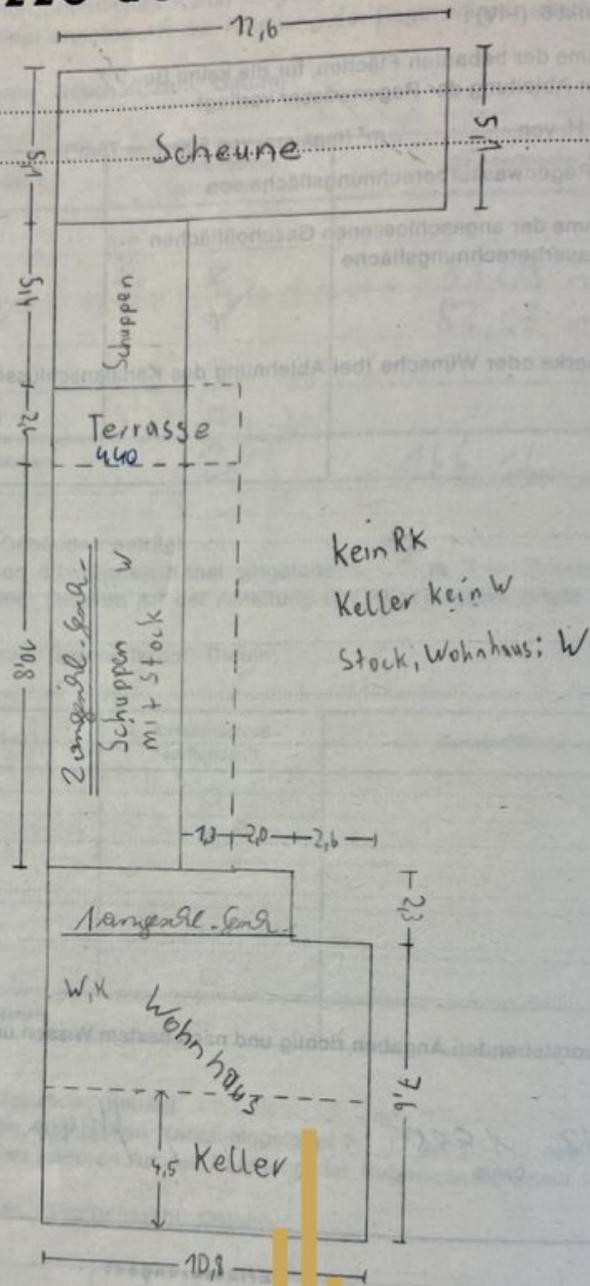


KALTENEGER

Lageskizze der Liegenschaft*)

Liegenschaft:

Eigentümer:



19.12.

Datum

19 75

Alona Tischmann
Unterschrift

KALTENEGER

*) Die Zweckbestimmung, das Ausmaß der Objekte und das Ausmaß der unbebauten Fläche sind anzuführen. Anzuschließende Objekte sind in der Skizze mit einem deutlichen (+) zu bezeichnen, bei Anschluß mehrerer Geschosse ist deren Zahl beizusetzen (z. B. +2). Nicht anzuschließende Objekte sind mit dem Zeichen Null (0) zu bezeichnen.

Objektbeschreibung

Liegenschaftsübersicht

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Grundstückspaket in zentraler Lage von Hausleiten (Bahnhofstraße 35), bestehend aus zwei getrennten Parzellen mit insgesamt ca. 2.111 m² Grund. Das Ensemble bietet vielseitige Möglichkeiten – von der Sanierung und Nutzung des bestehenden Altbaus bis hin zur zukünftigen Entwicklung weiterer Bauflächen im hinteren Gartenbereich.

Hausleiten verbindet die Ruhe des Weinviertels mit der Nähe zu Wien, Tulln und Stockerau – in Geknähle zum Bahnhof wohnen Sie hier ländlich, grün und dennoch bestens angebunden.

Grundstücke im Überblick

- Grundstück 1 (GST 1042): ca. 831 m² – teilweise Bauland-Kerngebiet (BK), teilweise Aufschließungszone (BK-A1); bestehende Bebauung im vorderen Bereich (BK/g/l)

- Grundstück 2 (GST 1044): ca. 1.280 m² – derzeit vollständig Aufschließungszone (BK-A1)
Es ist rückseitig über einen öffentlichen Weg erreichbar, wodurch eine künftige Erschließung grundsätzlich möglich erscheint

? Nutzung von Grundstück 2 aktuell als großzügiger Garten möglich, mittelfristig Entwicklungspotenzial bei Freigabe durch das Land NÖ.

Widmung verständlich erklärt

Der vordere Bereich von Grundstück 1042 ist als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und darf laut Bebauungsbestimmungen mit bis zu 30 % Bebauungsdichte, in geschlossener Bauweise, Bauklasse I (Traufenhöhe max. 5 m) bebaut werden. Alternativ darf der vorhandene Altbestand in seiner aktuellen Form bestehen bleiben.

Der übrige Teil von Grundstück 1042 sowie das gesamte Grundstück 1044 liegen in einer sogenannten Aufschließungszone (BK-A1). Das bedeutet, dass dort derzeit noch keine neue Bebauung möglich ist – jedoch besteht Potenzial für eine spätere Freigabe durch die Gemeinde und das Land. Bis dahin kann dieser Teil ideal als Garten genutzt werden.

Das Bestandshaus

Das Haus stammt ursprünglich aus den 1920er Jahren und ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch charmante Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss des Seitentrakts befindet sich eine kleine, **bewohnbare Wohneinheit** mit zwei Zimmern, Küche, Kabinett und Vorraum – **ideal z. B. als Übergangslösung**, Homeoffice oder für Gäste.

Technische Ausstattung

Das Haus verfügt über eine funktionstüchtige Gas-Zentralheizung (Buderus, 18–20 kW), die 1993 fachgerecht errichtet und 2022 geprüft wurde.

Besonderheiten

- Zwei Grundstücke, insgesamt ca. 2.111 m²
- Bewohnbare Wohneinheit im Obergeschoss des Seitentrakts
- Servitutzufahrt vorhanden
- SAT-Anlage, Strom, Wasser, Kanalanschluss
- Keine unmittelbare Bebauungsverpflichtung

Sie möchten dieses vielseitige Grundstück mit eigenem Eindruck erleben? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige es Ihnen gerne persönlich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.