

Charmantes Haus mit 2 Wohneinheiten mit Innenhof & Garage – Ruhelage nahe Rust und dem Neusiedler See



Objektnummer: 6136

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7064 Oslip
Baujahr:	1936
Wohnfläche:	165,19 m ²
Nutzfläche:	80,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 430,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,17
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

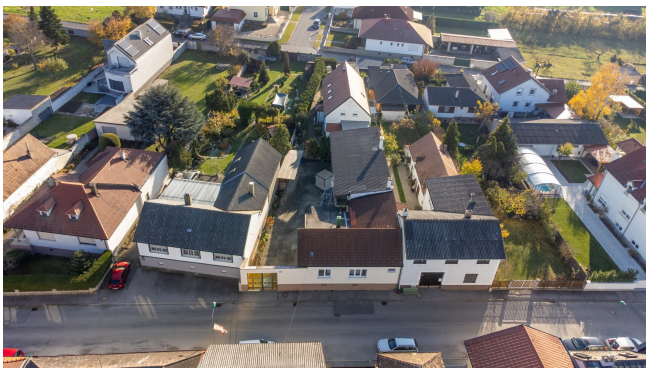
T +43 676 4963419
H +43 676 9191191



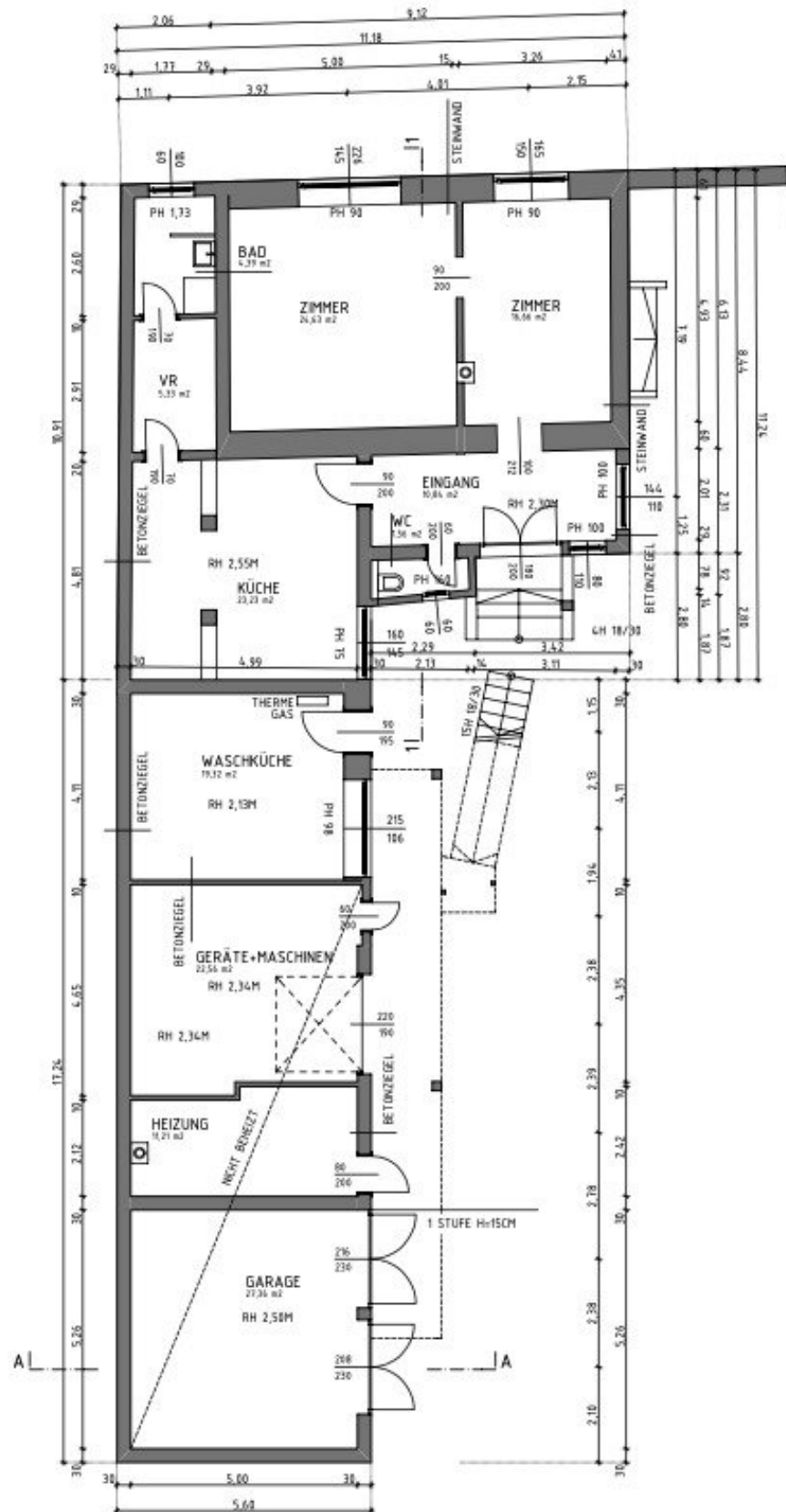




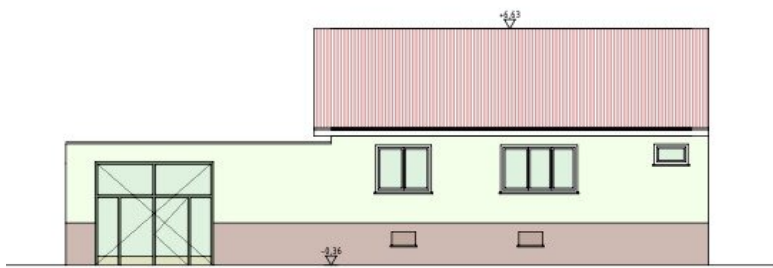




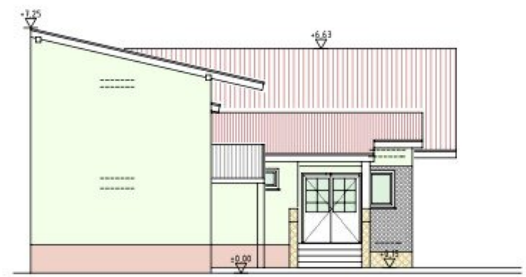




ERDGESCHOSS



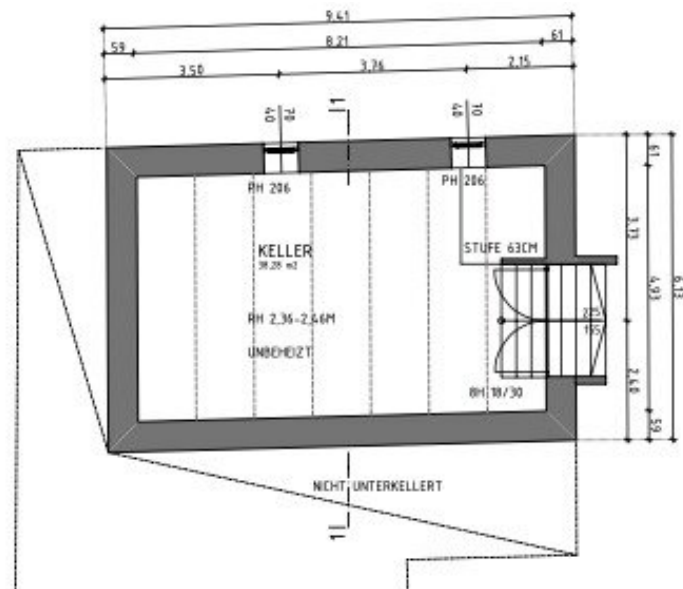
NORDANSICHT



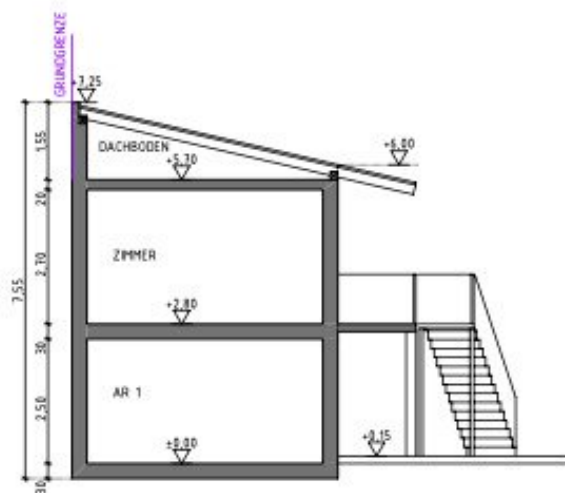
SÜDANSICHT



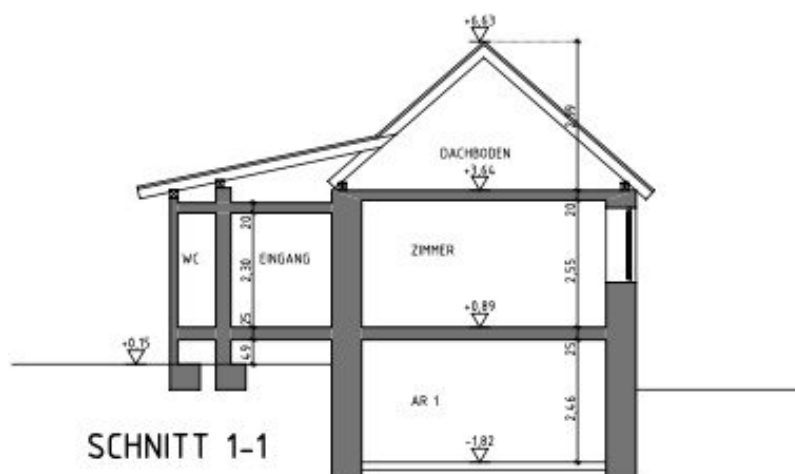
OSTANSICHT



KELLERGESCHOSS



SCHNITT A-A



SCHNITT 1-1

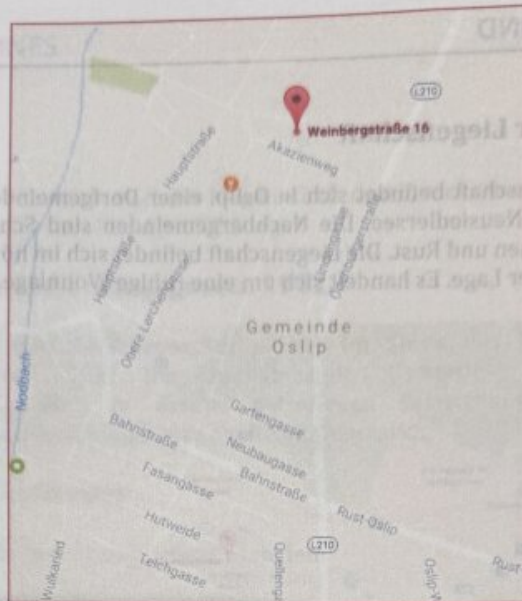


ANRÄINERLISTE

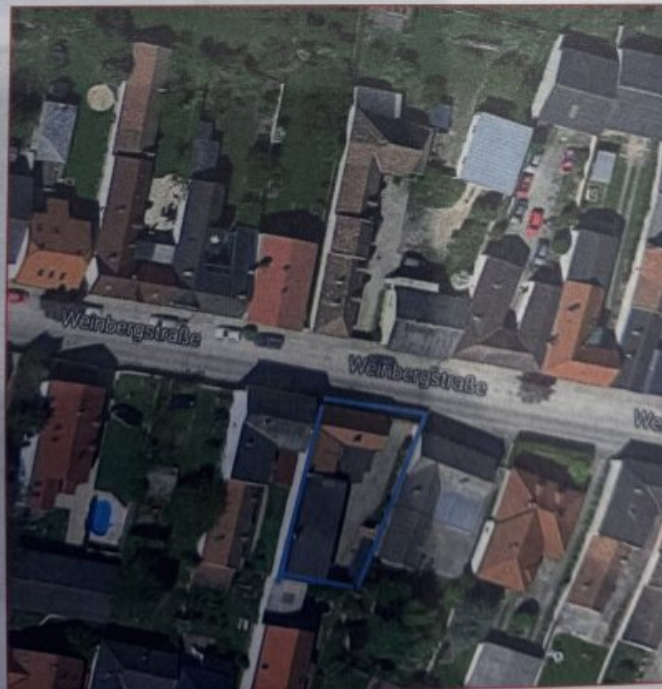
ANRAINERLISTE

[illegible]



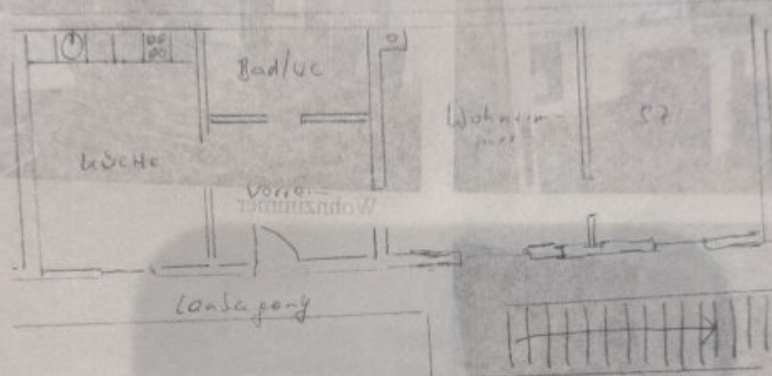


Einkaufsmöglichkeiten sind in Oslip kaum vorhanden. Eisenstadt ist 9 km entfernt, wo man eine gute Infrastruktur vorfindet. Rust und St. Margerethen sind jeweils rund 5 km entfernt und bieten Einkaufsmöglichkeiten für das tägliche Leben. Alle 60 Minuten fährt ein Bus zwischen Eisenstadt und Rust und macht Halt in Oslip. Ansonsten ist man auf ein Auto angewiesen.



7. Wohnungsbeschreibung Hofgebäude

Die Einliegerwohnung begeht man über eine Stahlstiege und Balkon/Laubengang ostseitig. Vom Vorraum kommt man links in die Wohnküche und rechts ins Wohnzimmer, das ein Durchgangszimmer zum Schlafzimmer ist. Die Nutzfläche wurde mit rund 83,65 m² berechnet. Ein Bestandsplan ist nicht vorhanden. Der Plan wurde vom Sachverständigen skizziert.



Die Einliegerwohnung entspricht einem Kategorie „A“ Zustand.

Böden: Laminatböden, Fliesenböden in den Sanitärbereichen,

Türen: einfache Holzinrentüren, einfache Wohnungseingangstüre

Fenster: zweifach verglaste Kunststoffklipfenster mit Außenjalousien

Dach: Eternit

Beheizt wird die Wohnung durch eine Holzheizung bzw. eines Gasetagenheizung. Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

Energieausweis ist keiner vorhanden.

4. Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind keine Rechte oder Belastungen eingetragen.

5. Widmung

Die Liegenschaft weist die Widmung Bauland Wohngebiet auf.



3. Außenanlage

Hauseinfahrt gepflastert + Einfriedung € 10.000,--

4. Sachwert der Liegenschaft

bestehend aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes und
Aussenanlage € 263.183,08

5. Anpassung an den Verkehrswert

Da das Althaus nicht mehr dem Bedürfnis des heutigen Marktes entspricht
und die Einliegerwohnung vom Althaus getrennt ist, muss der Verkehrswert
angepasst werden.

Sachwert	€	263.183,08
Abschlag 5 %	€	- 13.159,15
Verkehrswert	€	250.023,93

Rechtsmangelbehebung € 3.600,--

V. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 908 Grundbuch 30016 Oslip beträgt
unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum
heutigen Stichtag

gerundet € 246.400,00

(in Worten: Euro zweihundertsechszigtausendvierhundert)

Dieser von mir errechnete Verkehrswert versteht sich bei vollkommener
Geldlastenfreiheit sowie frei von Miet-, Wohn- und Pachtrechten Dritter.

Wien, am 12.06.2017



Althaus



Einfahrt



Küche



Vorraum



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Badezimmer

Mag. Andre FAUDON

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1090 Wien, Bleichergasse 7/14

Tel.: 01 319 22 68 | Mail: a.f@faudon.at | Fax: 01 319 23 68

1. Zweck

Formierung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zwecke der Bewertung der Grundbesitzverhältnisse zum heutigen Stichtag.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt unter Berücksichtigung aller im Bestand vorhandenen Festsetzungen und unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Bestand vorhandenen Festsetzungen und unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992.

PRIVATGUTACHTEN LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

3. Bewertungsverfahren

Befund und Gutachten

durchgeführt am 21.05.2017 hinsichtlich der Liegenschaft Weinbergstraße 16, 7064 Oslip im Auftrag der Eigentümer, Herrn Johann und Frau Rosa Machtinger.

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Grundbuch:

Bezirksgericht Eisenstadt

Katastralgemeinde:

30016 Oslip

Einlagezahl:

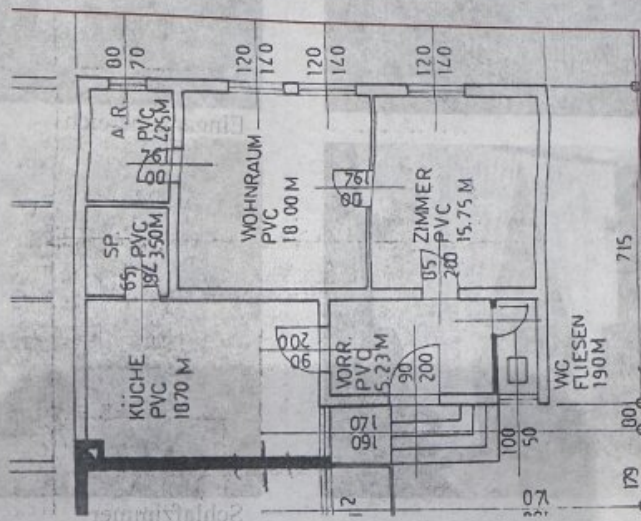
908

Eigentümer

je zur Hälfte
Johann Machtinger
Rosa Machtinger

6. Hausbeschreibung Althaus

Das Althaus an der Weinbergstraße begeht man von Süden über eine überdachte Treppe. Die 2 Wohnräume sind nach Norden ausgerichtet, die Küche hat eine Ostausrichtung. Die beiden Wohnräume sind unterkellert. Der Kellerraum ist von Aussen über eine Innere Kellerstiege neben der Hauseinfahrt zu begehen.



Das Haus entspricht einem Kategorie „A“ Zustand.

Böden: Laminatböden, Fliesenböden in den Sanitärbereichen,
Türen: einfache Holzinrentüren, einfache Wohnungseingangstüre
Fenster: zweifach verglaste Kunststoffklappfenster
Dach: Bramac

Beheizt wird das Haus durch eine Holzheizung bzw. eines Gasetagenheizung.
Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

Energieausweis ist keiner vorhanden.

Blumen- und Gemüsebeete gepflastert und mit Auto und Traktor befahrbar. Im Hofgebäude befinden sich zwei Garagen, Werkstatt, Heiz- und Haushaltsraum.



Hofgebäude



Der 2. Stock wurde 1983 in eine eigene Wohnung ausgebaut und besteht aus einer Wohnküche, Vorraum, Bad, WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer im Ausmaß von rund 83,65 m². Die Wohnräume sind gut belichtet und nach Osten ausgerichtet.

Festgehalten wird, dass das Hofgebäude baubewilligt wurde; der Einbau der obgenannten Einliegerwohnung jedoch baubehördlich nicht erfasst ist und ein Plan zu erstellen sein wird, um hier diesen Rechtsmangel zu beheben. Die Planerstellung und Einreichung wird mit € 3.600,- eingeschätzt

II. ALLGEMEINES

1. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zwecke der Bemessung der Grunderwerbsteuer zum heutigen Stichtag.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

3. Bewertungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem

Sachwertverfahren,

das für Liegenschaften wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 21.05.2017 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn Mag. Andre Faudon, 1090 Wien, Bleichergasse 7/14.

5. Bewertungsgrundlagen

Besichtigung der Liegenschaft am 21.05.2017
Anwesende Personen: Rosa und Johann Machtinger
Grundbuchsauszug vom 30.05.2017
Bestandsplan
Erhebungen im Bezirksgericht Eisenstadt
Auskünfte bei der Gemeinde (Herr Schindler)
Fotos

IV. GUTACHTEN

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird aufgrund der Recherche und den aktuellen Vergleichswerten zum heutigen Stichtag für Bauland mit € 50,-/m² bewertet.

Zur Tagebuchzahl 2455/2016 wurde ein Grundstück im Ausmaß von 998 m² von der Kirche an die Ehegatten Babonich um € 55,-/m² verkauft. Weitere Grundstücke wurde zwischen € 40,-/m² und 60,-/m² in ähnliche Lagen verkauft.

517 m ² a	€ 50,-/m ²	€	25.850,-
Bebauungsabschlag	10%	€	2.585,-
Bodenwert		€	23.265,-

2. Bauwert des Gebäudes

Die Ermittlung erfolgt über den Nutzflächenquadratmeteransatz. Im Preis sind Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten.

Herstellungskosten

65,43 m ² Wohnfläche Altgebäude	€	1.400,-	€	91.602,-
30 m ² Keller	€	500,-	€	15.000,-
83,65 m ² Wohnfläche Wohnung	€	1.400,-	€	117.110,-
100 m ² Nebenflächen	€	500,-	€	50.000,-
			€	273.712,-

Baujahr	1936
aufgrund der laufenden Investitionen	
wird das fiktive Alter	
festgelegt auf	1997
Alter des Objektes	20 Jahre
Technische Lebensdauer:	80 Jahre
Technische Restlebensdauer:	60 Jahre

Progressive Wertminderung nach Ross (üblicher Erhaltungszustand) Abschlag 16 %	€	- 43.793,92
---	---	-------------

Bauwert	€	229.918,08
----------------	---	-------------------

7. Wohnungsbeschreibung Hofgebäude

Hofwohnung



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Nebenräume und Garage



Garage im Hofgebäude

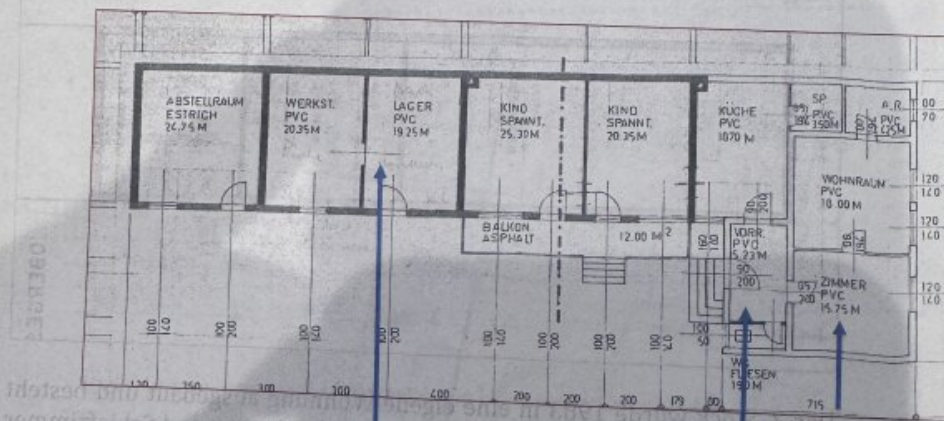


Garage

2. Hausbeschreibung



Althaus



Althaus

Zubau

Hofgebäude

Die Liegenschaft besteht aus einem Gebäude an der Weinbergstraße, das um 1936 errichtet wurde und nur aus 2 Zimmern bestand (im Plan Althaus bezeichnet). 1974 wurde um das Altgebäude ein Vorraum, ein WC, eine Küche, eine Speisekammer und ein Badezimmer errichtet (im Plan Zubau bezeichnet). 1974 wurde aber auch gleichzeitig ein zweistöckiges Hofgebäude entlang der westlichen Nachbargrenze angebaut. Die Liegenschaft ist mit Betonsteinen bis auf einige

3. Grundbuchstand und Kataster

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 30016 Oslip
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

EINLAGEZAHL 908

Letzte TZ 7305/1995

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2662/2	GST-Fläche	517	
	Bauf. (10)	208	
	Bauf. (20)	309	Weinbergstraße 16

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A1 *****
1 a gelöscht ***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Johann Machtinger

GEB: 1936-04-02 ADR: Weinbergstr. 16, Oslip 7064

a 1205/1957 Urkunde 1956-08-06 Eigentumsrecht

b 7305/1995 Adressenberichtigung

3 ANTEIL: 1/2

Rosa Machtinger

GEB: 1940-06-26 ADR: Weinbergstr. 16, Oslip 7064

a 2745/1988 Schenkungsvertrag 1987-12-18 Eigentumsrecht

b 7305/1995 Adressenberichtigung

***** c *****

5 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 30.05.2017 15:17:25



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, zweigeschossige Haus, das durch seine ruhige Lage, seine klare Struktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Gebäude bietet **zwei vollständig getrennte Wohneinheiten**, wodurch Wohnen mit Familie, Vermietung oder Homeoffice perfekt kombinierbar ist.

Der **großzügige, gepflasterte Innenhof** bietet nicht nur Platz für mehrere Fahrzeuge, sondern schafft auch eine geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen, für Kinder oder als repräsentativer Eingangsbereich.

Dank des **Zubaus** wurde die Wohnfläche optimal ausgereizt, sodass das Haus heute einen äußerst funktionalen Grundriss bietet.

Der **technische Zustand** des Hauses wirkt augenscheinlich gepflegt und solide. Das Interior zeigt typische **altersbedingte Gebrauchsspuren**, was Raum für eine persönliche Modernisierung und kreative Gestaltung eröffnet.

Ein Objekt mit viel Potenzial – entweder für Eigennutzer, größere Familien oder clevere Investoren.

Highlights

- **Zwei getrennte Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Arbeiten & Wohnen
- **Historischer Charme trifft Funktionalität:**
 - **Vorderer Trakt wurde 1936 erbaut**
 - **Ausbau des Obergeschosses war 1983**
- **Gepflasterter Innenhof** – perfekt für mehrere Autos, geschützt & leicht zu pflegen
- **Garage + zusätzliche Stellflächen**
- **Maximal genutzte Wohnfläche dank Zubau**
- **Heizung:**

- Derzeit **Gas-Zentralheizung**
- Zusätzlich **für Festbrennstoff vorbereitet** (z. B. Holz oder Pellets)
- **Technisch augenscheinlich in gutem und funktionsfähigem Zustand**
- **Innenräume & Küche mit altersbedingten Gebrauchsspuren** – ideal für individuelle Modernisierung
- **Ruhige, angenehme Wohnlage**

Verbindungen & Anbindung

- **Autobahnanschluss Richtung Wien** in kurzer Distanz
- **10 Minuten** zu Freizeit-Hotspots rund um den See
- **Öffentlicher Verkehr** mit regionalen Buslinien
- **Nahegelegene Bahnhöfe** ermöglichen Verbindungen Richtung Wien, Eisenstadt und Burgenland
- Rasche Erreichbarkeit der **S31, A3** und **A4** je nach Route

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap