

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus | 1.117 m² Eigengrund |
Altbau mit Zubau aus 2008 | ca. 86 m² Nutzfläche |
Gaszentralheizung | Untersiebenbrunn -
Freundschaftsgasse**



Objektnummer: 731

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	248.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

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



Blick von der Freundschaftsgasse



Gibelansicht Freundschaftsgasse



Freundschaftsgasse



Blick von Gartenseite



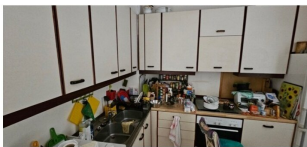
Gartenseite Richtung Freundschaftsgasse
und Nachbargebäude



Garten



Seitentrakt (Zubau)



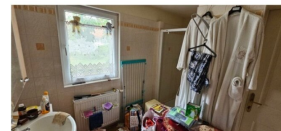
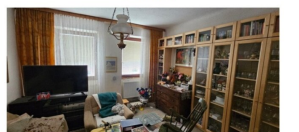
Küche



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer





Zimmer mit Ausgang in den Garten
(Seitentrakt)



Feuchtigkeitsschaden



Garten



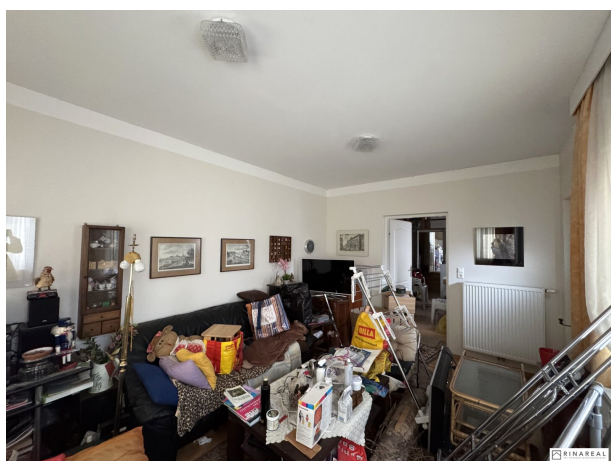
Gartenhütte

RINAREAL
IMMOBILIENANWALTER









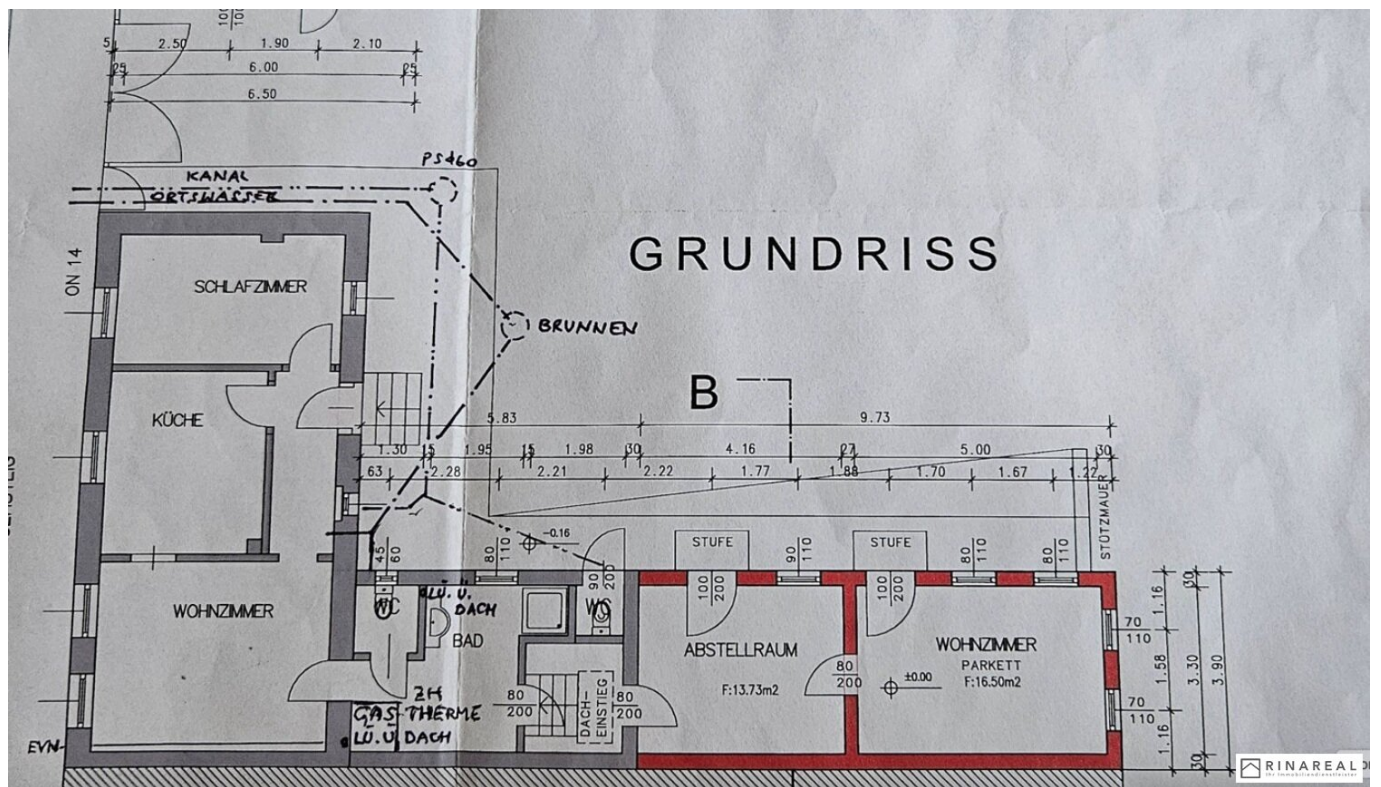












[illegible]

A line drawing of a building with a corrugated metal roof. On the left side, there is a chimney. The building has several windows and a small entrance with steps leading up to it. The drawing is simple and appears to be a sketch or a technical drawing.

A hand-drawn sketch of a building facade. The building has a red roofline and a chimney on the right side. There are several windows and doors, some with diamond-shaped handles. The drawing is done in black ink on a white background.

--	--

BLEICHE INDIKUNG
F-ISOlierUNG
HOLZSCHALLUNG
HOLZPOSTEN
FT-DECKE

2.35
2.13
2.45
10.00
24
2.83

0.05

OLDORTER ESTRICH
UNTERBETON
ROLLIERUNG

Grundriss der Freizeitanlage mit den Namen der Eigentümer:

- MANN, JOHANN: 2204 UNTERE THEERHÖHN, FREIZEITANLAGE, 18, 021 NR.
- GRILL, HERMANN: 2204 UNTERE THEERHÖHN, FREIZEITANLAGE, 021 NR.

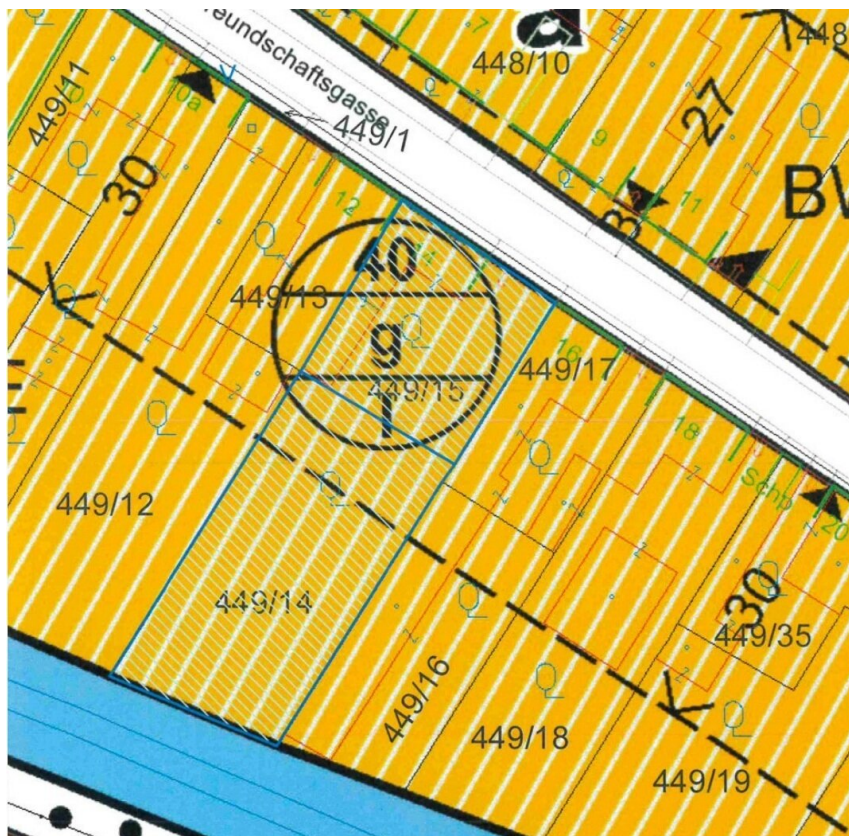
3 REIßPUTZ
VOLLWÄRMESCHUTZ
HOCHLOCHZIEGEL
GIPSPUTZ

4 SCHALUNG
WÄRMEDÄMLUNG
HOLZSTÄFFEL
LÄTTUNG
DAMPFSPERRE
GIPSKARTONPLATTEN

 BESTAND
 NEUBAU(ZIEGEL)
 FT-DECKE
 BETON



RINAREAL
Ihr Immobilien-Anwalt



Kennzeichnung wesentlicher Inhalte des FLÄCHENWIDMUNGSPLANS

BW Bauland - Wohngebiet -ZWE: max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des BEBAUUNGSPLANS

Bebauungsweise, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte bzw. Geschößflächenzahl



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus in 2284 Untersiebenbrunn, Freundschaftsgasse - auf einem ca. 1.117 m² großen Eigengrund.

***** [KLICK zur VIDEOBESICHTIGUNG](#) *****

Die Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von rund 86 m².

Straßenseitig befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Spitzboden, dessen Errichtung vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte.

Im Süd-/Westen wurde das Bestandsgebäude im Jahr 2008 durch einen Zubau erweitert, der laut Einreichplan aus einem ca. 13,73 m² großen Abstellraum sowie einem ca. 16,50 m² großen Wohnzimmer besteht.

Der Altbau gliedert sich in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Insgesamt umfasst das Gebäude – bestehend aus Altbau und Zubau – etwa 86 m² Nutzfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche 2008 erneuert wurde. Die ebenfalls im Jahr 2008 eingereichte Errichtung einer Garage wurde nicht umgesetzt.

Der Bau- und Erhaltungszustand ist als mäßig zu bewerten; Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen. Der großzügige Garten präsentiert sich derzeit ungepflegt und verfügt über ein bauaktenkundiges Gartenhaus mit einer Fläche von ca. 11,66 m².

Das Grundstück ist als "Bauland - Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 lit. a)" gewidmet, beschränkt auf max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück.

Bebauungsdichte: 40 % der Grundstücksfläche | geschlossene Bauweise | Bauklasse I (somit bis 5m Bebauungshöhe).

LAGE, STANDORT & INFRASTRUKTUR - Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Filialen von Banken usw. zw. 5-7 km | Nächste Supermarkt ca. 5,53 km | Kindergarten und Volksschule zw. 500-600 m | weitere Schulen jeglicher Art im Umkreis von ca. 3-6 km | Arzt für Allgemeinmedizin ung. 600 m | Bushaltestellen ca. 350 m | Lokalbahnhof Untersiebenbrunn ung. 610 m | Trafik rund 170 m | uvm.

Für nähere Informationen und Ihren persönlichen Besprechungstermin erreichen Sie mich unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m
Bank <5.500m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap