

**SANIERUNGSSCHNÄPPCHEN! Wer hier Hand anlegt,
erfüllt sich seinen Wohntraum! Nähe Therme "Silent Spa"!**



Hausansicht Sommer

Objektnummer: 4840

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2135 Kottlingneusiedl
Baujahr:	1940
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	272,38 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	885,00 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

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









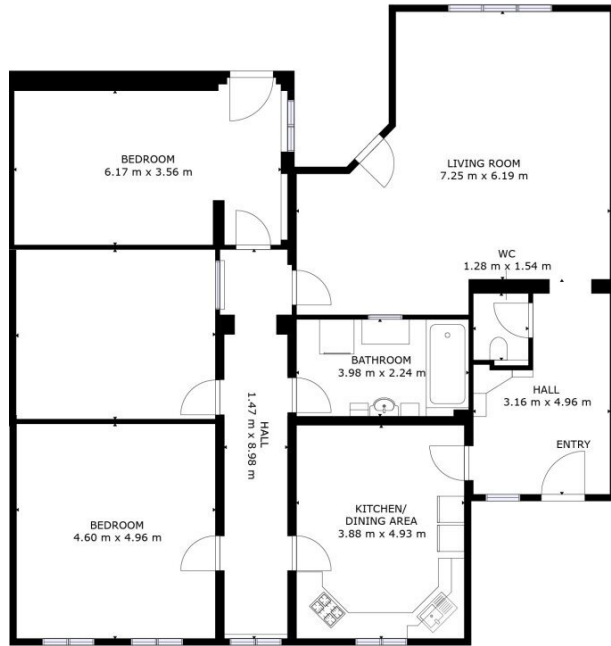












FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
TOTAL: 186 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

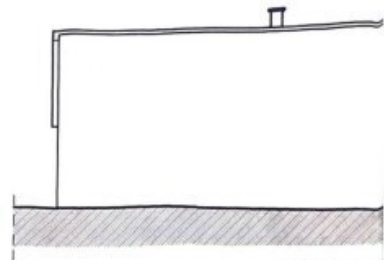


NORDANSICHT

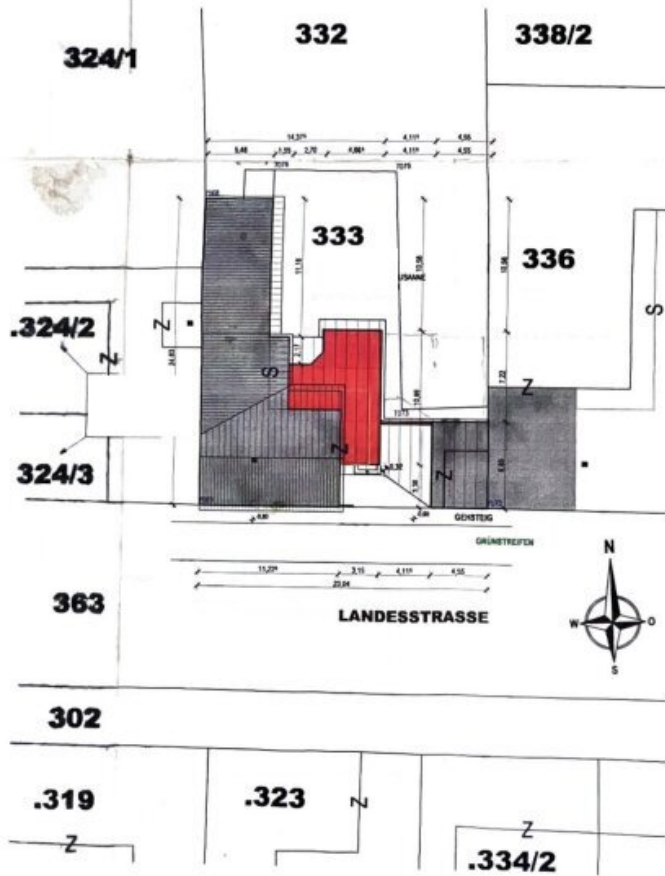
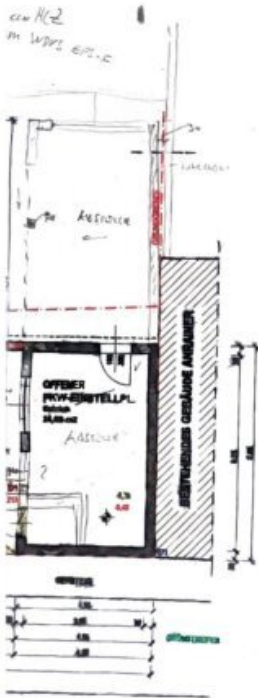
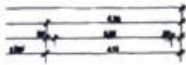


LEGENDE

- BESTAND
- ABRUCH
- NEU, ZMWK
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ



WES

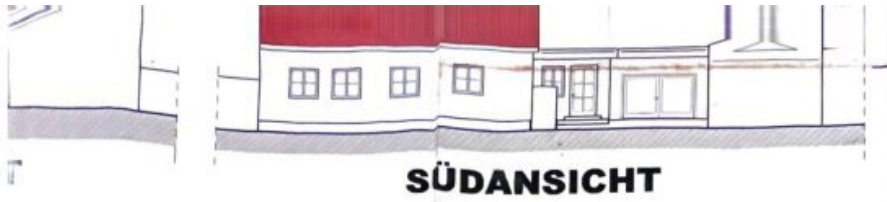


LAGEPLAN LT. KATASTER
M=1:250 ANRAINERLISTE LT. BEILAGE

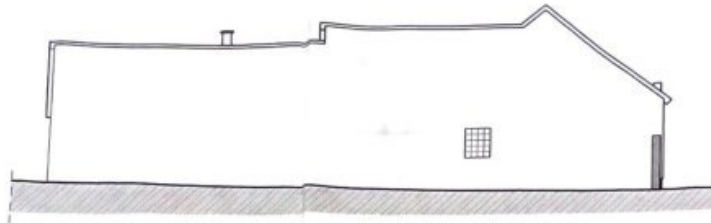
AMERICAN

AMERICAN

AMERICAN

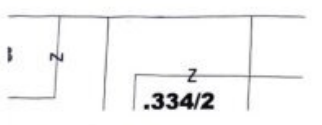


SÜDANSICHT



WESTANSICHT

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	140,38m ²
BEBAUTE FLÄCHE ZUBAU:	135,52m ²
BEBAUTE FLÄCHE BESTAND:	53,55m ²
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT:	272,50m ²
UMBAUTER RAUM:	1294,38m ³



LT. KATASTER
IRAINERLISTE LT. BEILAGE

EINREICHPLAN D

PARIE

PROJEKT-BESCHREIBUNG:

ANSCHRIFT DER BAUSTELLE:

BUNDESLAND: NIEDERÖSTERREICH
 GEMEINDE: LAA / TRAYA
 KAT. GEMEINDE: KOTTINGNEUSIEDL.
 PARZ. NR.:

ZUR GENEHMIGUNG DER GEMEINDE:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSTER:

Baunternehmen
Sikora & Schuster
 Gesellschaft m.b.H.
 2135 Neudorfstraße
 1160 Wien

BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

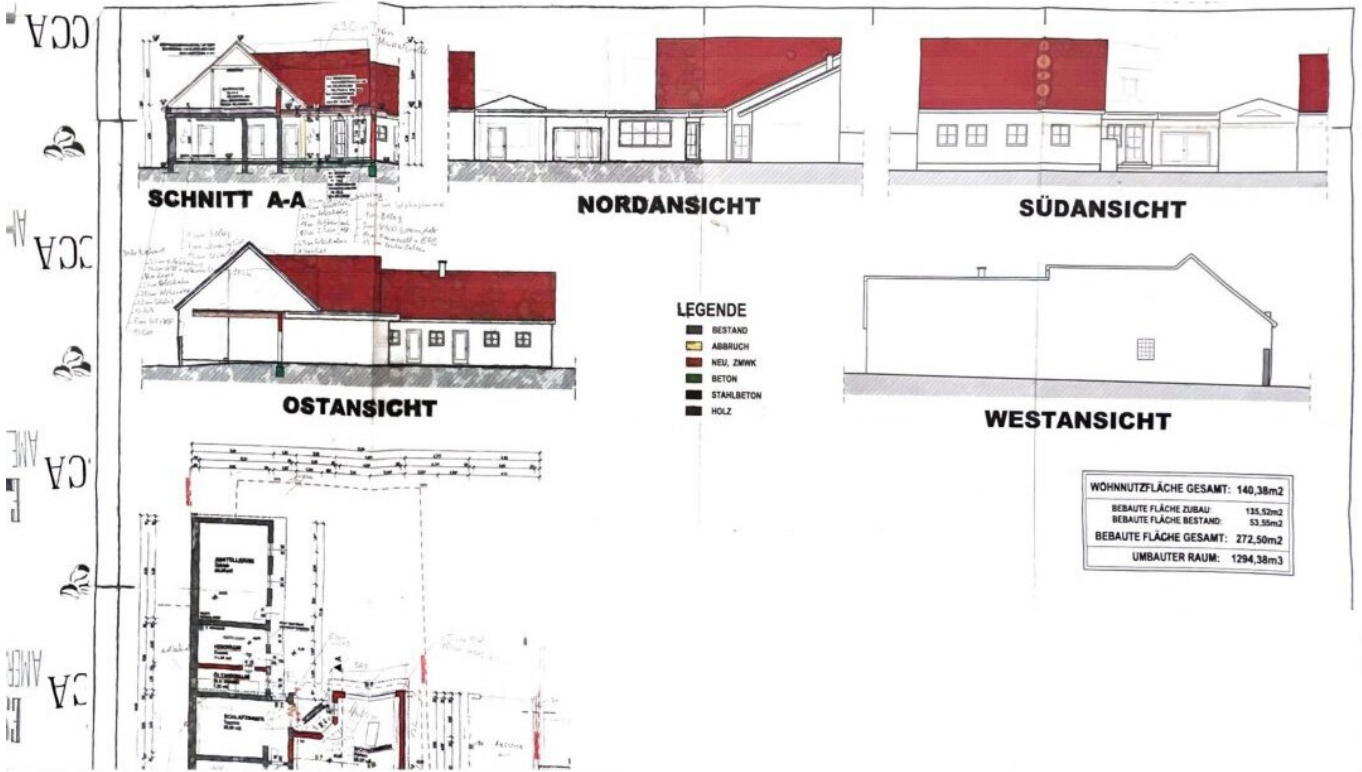
DATUM: 06. JUNI 2003
 PLANNUMMER: 030 / 2003
 GEZ. VON:

PLANKONTENT:

GRUNDRISS EG; SCHNITT
 und ANSICHTEN . . . M = 1 : 100
 LANDPLAN M = 1 : 250

TRAGWERKSBEMESSLUNGEN GELTEN NICHT ALS STATISCHER STANDSICHERHEITSNACHWEIS!

AMERICAN MOCCA ESPRESSO MOCCA SPRESSO





SCHNITT A-A



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

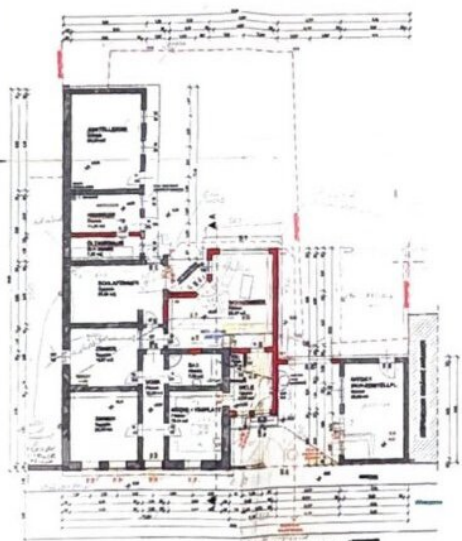


WESTANSICHT

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU ZUWE
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ

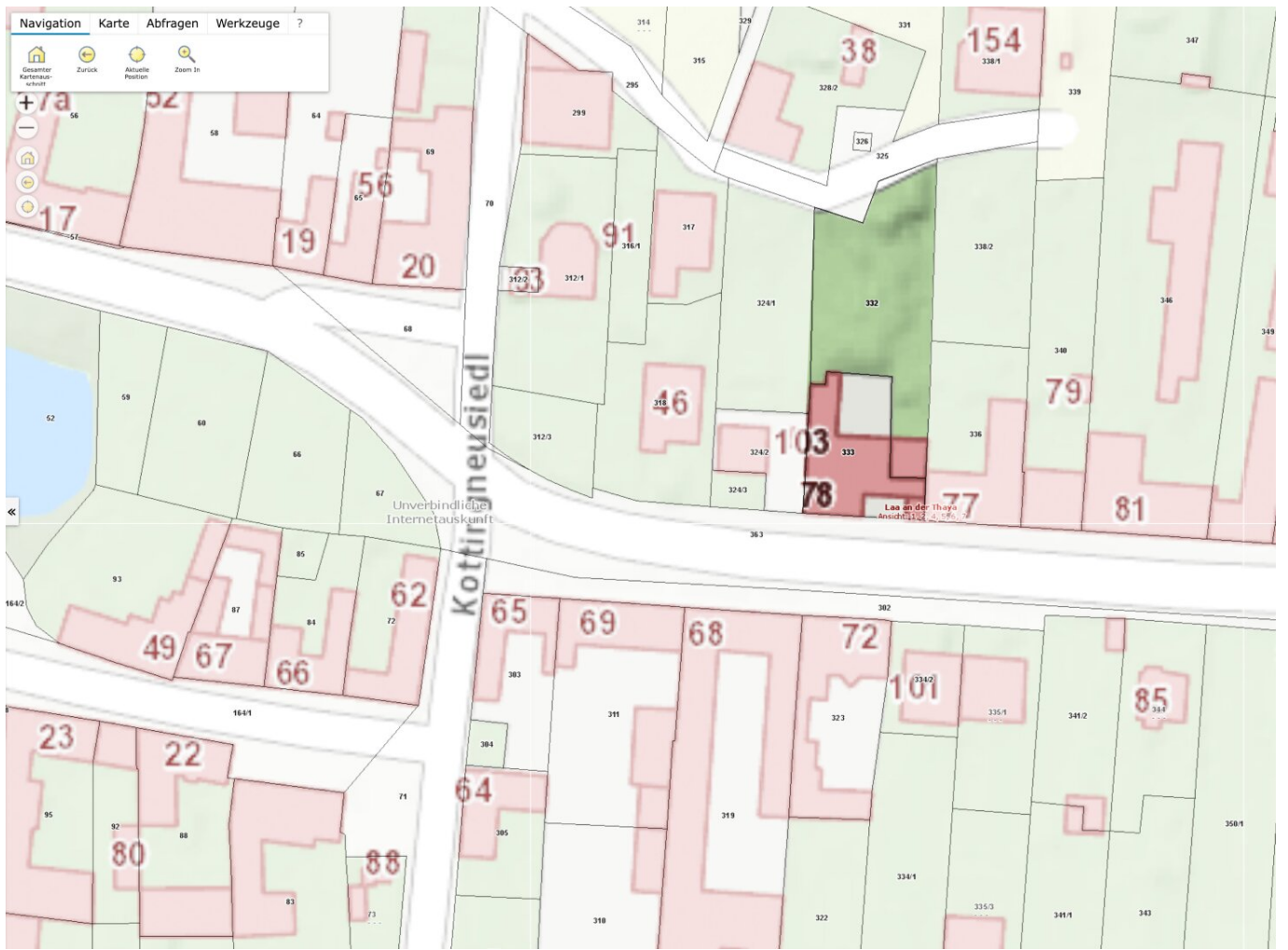
WOHNUTZFLÄCHE GESAMT:	140,38m ²
BEBAUTE FLÄCHE ZUBAU:	135,52m ²
BEBAUTE FLÄCHE BESTAND:	33,55m ²
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT:	272,50m ²
UMBAUTER RAUM:	1294,38m ³



ERDGESCHOSS



LAGEPLAN LT. KATASTER
M=1:250 ANRÄHNERLISTE LT. BEILAGE



Objektbeschreibung

ANMERKUNG: Die Immobilie ist nicht fertiggestellt. Auch die behördlichen Bewilligungen sind noch nicht erfolgt und müssten vom Käufer nachträglich eingeholt werden.

SANIERUNGSBEDÜRFTIG!

Diese Liegenschaft in Kottlingneusiedl - **ca. 9 Minuten entfernt vom Thermenressort "Silent Spa" in Laa an der Thaya** - ist ein kunterbunter Mix aus fertigen und halbfertigen Wohnbereichen, auf einem wunderbaren, weitläufigem Grundstück (1.412m²) mit großen, sonnigen Wiesenflächen.

Der bewohnte Teil besteht aus 2 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schrankraum, einem Bad und einer getrennten Küche mit Essplatz. Der noch nicht fertiggestellte Teil hat viel Potenzial. So ist die derzeitige Wohnfläche von ca. 183m² erweiterbar auf ca. 270m² Wohnfläche. Dazu kommen noch die Nebengebäude.

Es ist in allen Bereichen noch Arbeit nötig - zur Umgestaltung, Ergänzung oder zur Fertigstellung.

Wer hier Arbeit und Liebe investiert, den belohnt diese Immobilie mit einem herrlichen Platz zum Leben und zur Entfaltung!

DIE LAGE:

Kottlingneusiedl ist ein kleiner Ort mit 271 Einwohnern, ca. 9 Min. von Laa an der Thaya entfernt. Im Ort finden Sie einen Kindergarten und einige Vereine (wie zB. die freiwillige Feuerwehr) und auch das Gasthaus "Zum edlen Tropfen". **Sie sind mit dem Auto oder auch mit der Bahn (REX) ca. 20 Minuten von Mistelbach entfernt.** Nach Wien - zum Bahnhof Praterstern - fahren Sie mit der Bahn (REX) ca. 1h35Min. **Zum Bahnhof Kottlingneusiedl benötigen Sie mit dem Fahrrad ca. 5 Minuten, mit dem Auto ca. 4 Minuten.**

Auch wenn Kottlingneusiedl ein sehr kleiner Ort ist - im nur wenige Minuten entfernten Mistelbach, haben Sie alle Möglichkeiten: Kultur, Shoppen, Schulen und vieles mehr. Mit der Bahn erreichbar und so nah!

DER KAUFPREIS:

EUR 199.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher 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

Klinik <6.000m

Arzt <8.500m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <6.500m

Bank <3.000m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap