

Sanierungsbedürftiges Haus in Untersiebenbrunn! Rohdachboden mit Ausbaupotential!



Hausfront

Objektnummer: 6547/4248

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 379,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,29
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

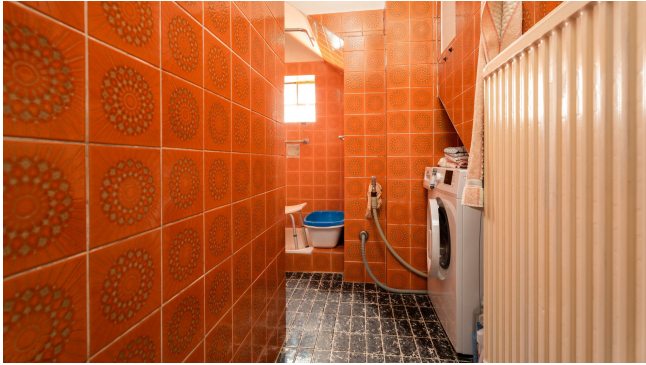










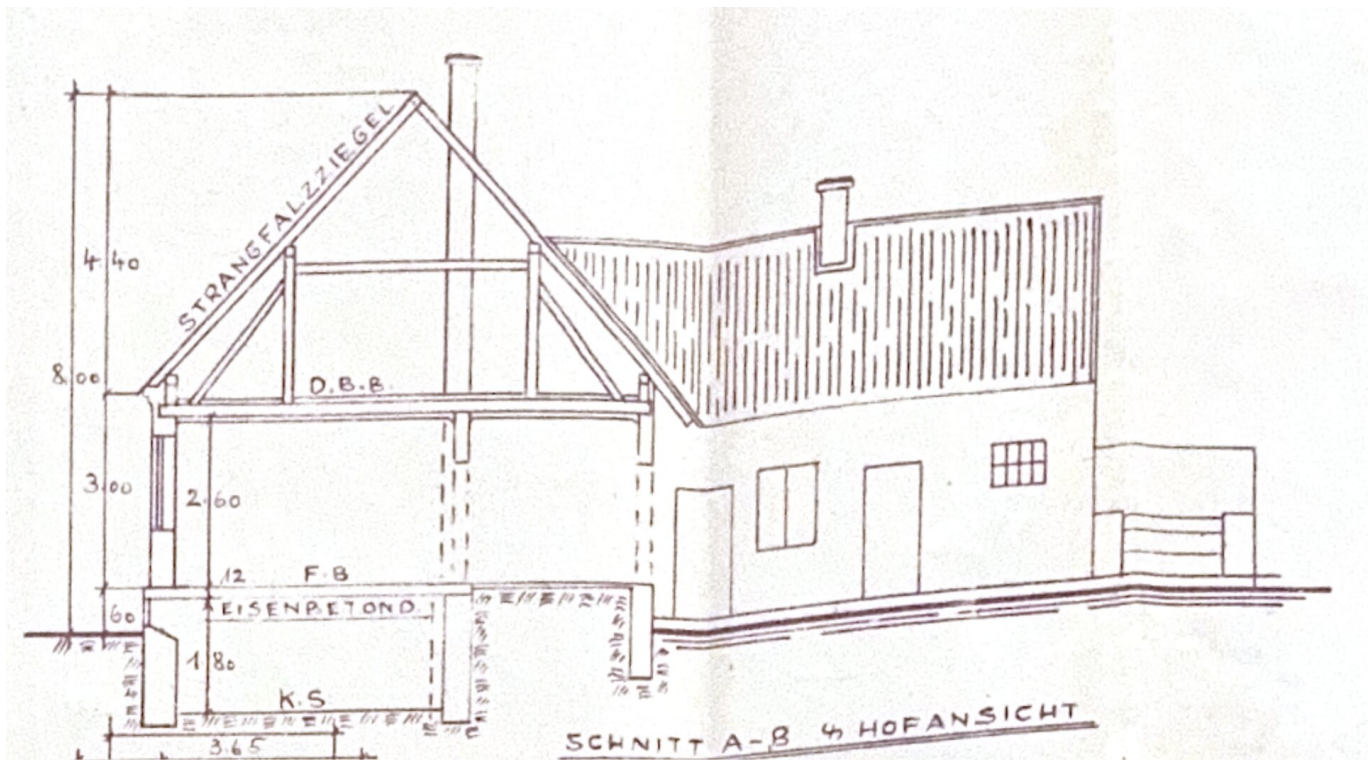






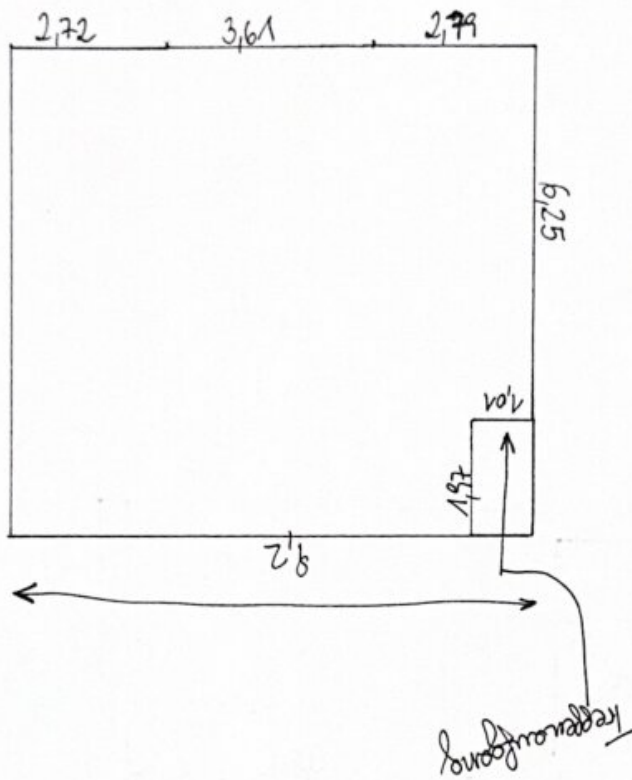




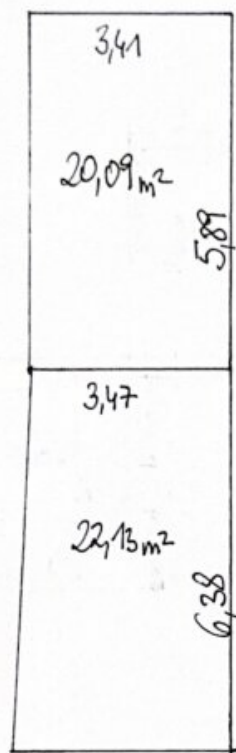


SCHNITT A-B 4 HOFANSICHT

Rohdachboden Skizze
(gemessen in rund 1,5m Höhe)



Nebengebäude



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 93 m² Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoss: Eingangsbereich, Vorzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, **1 Durchgangszimmer**, Zimmer
- **Keller mit ca. 45 m²**
- **Rohdachboden für weitere Wohnfläche**
- **Großes Nebengebäude mit weiterem Potenzial**
- **Sehr großer, schön angelegter Garten**
- **Grundstücksfläche ca. 800 m² (lt. Grundbuch)**
- **Absolute Ruhelage**
- **Beheizung mittels Gas-Brennwertgerät, Holzofen und Strom**
- Wärmeabgabe über Radiatoren
- **Brunnen vorhanden**
- **Sanierungsbedürftig – ideal für Individualisten und Projektliebhaber**
- [Video](#) zum Objekt

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde im Jahr **1961 errichtet**, wobei die hinteren Räumlichkeiten sowie das Nebengebäude bereits zuvor bestanden.

Das Wohnhaus befindet sich in einer **ruhigen Gasse** und bietet über die Zufahrt ausreichend Platz für mehrere PKW-Stellplätze.

Über den Eingangsbereich gelangt man in das Haus. Von hier führen wenige Stufen hinunter in ein **Durchgangszimmer**, welches sowohl Zugang zum Schlafzimmer als auch zum Keller bietet.

Der **Keller** umfasst einen kleinen Raum, einen Heizraum sowie eine Lagerfläche.

Zurück im Eingangsbereich gelangt man in den **zentralen Vorraum**, von dem aus Küche, Badezimmer, WC sowie der Essbereich erschlossen werden. Vom Esszimmer aus gelangt man in ein weiteres Zimmer.

Vom Vorraum aus führt eine Stiege in das Obergeschoss, welches aktuell als **Rohdachboden ausgeführt ist und erhebliches Ausbaupotenzial bietet**.

Nebengebäude

Das **großzügige Nebengebäude** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder für zukünftige Ausbauten. Gartengeräte und sonstiges Zubehör finden hier problemlos Platz.

Garten und Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist der **sehr große Garten**, der durch seine Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Gartenliebhaber, Familie oder Freizeitgestaltung – hier ist ausreichend Platz vorhanden. Auch die Errichtung eines Pools oder weiterer Gestaltungselemente ist problemlos denkbar.

Flächenwidmung und Bebauung

- Bebauungsdichte: **40 %**
- Bauweise: **geschlossene Bauweise**
- Bauklasse: **I**
- Der **Dachbodenausbau** müsste natürlich **genehmigt werden**

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung:** Gas, Festbrennstoff sowie Infrarotpaneele
- **Warmwasser:** elektrisch
- **Wärmeverteilung:** Heizkörper und Paneele
- **Kaminzüge:** 2 vorhanden, davon 1 aktiv

Betriebskosten:

- Gemeindegeld (Grundsteuer, Wasser, Kanal): ca. **€ 130 / Quartal**

- GVV-Kosten: ca. € 145 / Quartal

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.
- **Mittelschule:** Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lasse.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.
- **Fachärzte:** Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA:** Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.
- **HOFER:** Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar:** Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 540:** Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg in die Bahn zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

? Besonderheiten & Freizeit

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap