

**Schnuckeliges Grundstück mit Sanierungsprojekt oder  
Abrisshaus!**



**Objektnummer: 6547/4250**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2272 Ringelsdorf-Niederabsdorf
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Kaufpreis:</b>	35.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Pisa**

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

H +43 664 506 94 20

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





# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Abbruchhaus** oder *Generalsanierungsprojekt am Grundstück*
- **Grundstücksfläche ca. 111 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **kein Bauakt vorhanden**
- [Video](#)

## Betriebskosten:

- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Kanal, Bereitstellung): **ca. €250 / Jahr**

**Wichtig:** Es wurden von der Gemeinde als auch vom Land bereits Bescheide erlegt zur *Baufälligkeit des Gebäudes*. Beim Kauf der Liegenschaft muss sich der Käufer lt. Auskunft des Landes mit der Gemeinde *Zusammensprechen wegen den Auflagen*. (Unterlagen werden bei Anfrage übermittelt)

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In ca. 1 km Entfernung in Ringelsdorf-Niederabsdorf.
- **Volksschule:** Ebenfalls ca 1 km entfernt und bietet Nachmittagsbetreuung an.
- **Mittelschule:** In Hohenau an der March mit Fokus auf digitale Bildung, ökologisches Bewusstsein und soziale Kompetenzen.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte:** Gruppenpraxis in Drösing (ca. 4 km entfernt).
- **Fachärzte:** In den umliegenden Gemeinden.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** In ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## ?? Nahversorgung

In Ringelsdorf-Niederabsdorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden, die mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **ADEG:** Filiale in der Hauptstraße 39, Niederabsdorf.
- **EUROSPAR:** Filiale in der Bernstein Straße 2, Hohenau an der March.
- **HOFER:** Filiale in der Bernstein Straße 2, Hohenau an der March.
- **BILLA:** Filiale in der Bernstein Straße 4, Hohenau an der March.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 563:** Verbindet Ringelsdorf mit dem Bahnhof Mistelbach und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 567:** Bedient die Strecke zwischen Mistelbach über Niederabsdorf und Zistersdorf.

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

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Am Bahnhof Mistelbach stehen Ihnen über 750 kostenlose Park-and-Ride-Plätze für PKW und Mopeds zur Verfügung. Die Anlage ist barrierefrei und ermöglicht Pendlern einen bequemen Umstieg auf die Bahn.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 50 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B40 (Mistelbacher Straße)** und **diverse Landesstraßen** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

In Ringelsdorf-Niederabsdorf finden Sie eine vielfältige Mischung aus Naturerlebnissen in den March-Thaya-Auen und regionalen Sehenswürdigkeiten.

## **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.

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 <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.000m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap