

## **Charmantes Haus in Siegenfeld – Idyllische Grünlage im Wienerwald mit Neubaupotential**



**Objektnummer: 2143/124**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                      | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 2500 Siegenfeld        |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1970                   |
| <b>Zustand:</b>                   | Sanierungsbeduerftig   |
| <b>Alter:</b>                     | Neubau                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 108,68 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>                    | 4                      |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                      |
| <b>WC:</b>                        | 2                      |
| <b>Balkone:</b>                   | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                 | 1                      |
| <b>Garten:</b>                    | 888,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 750.000,00 €           |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 6.900,99 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

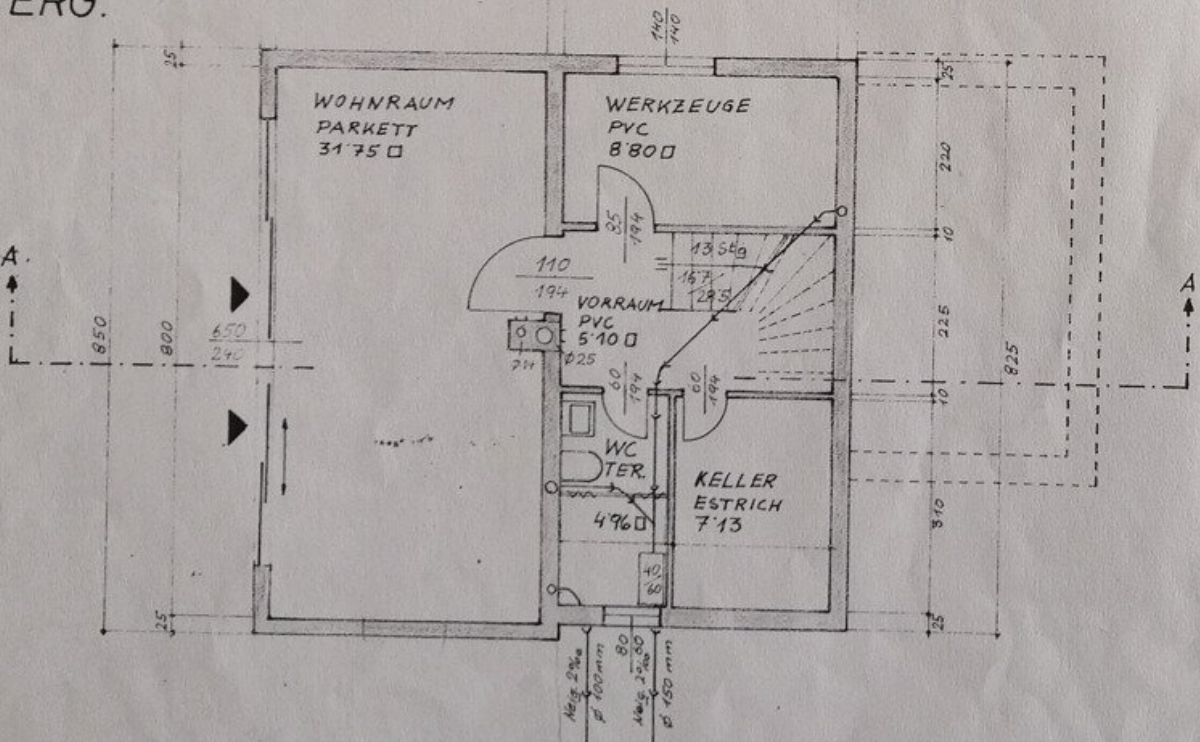




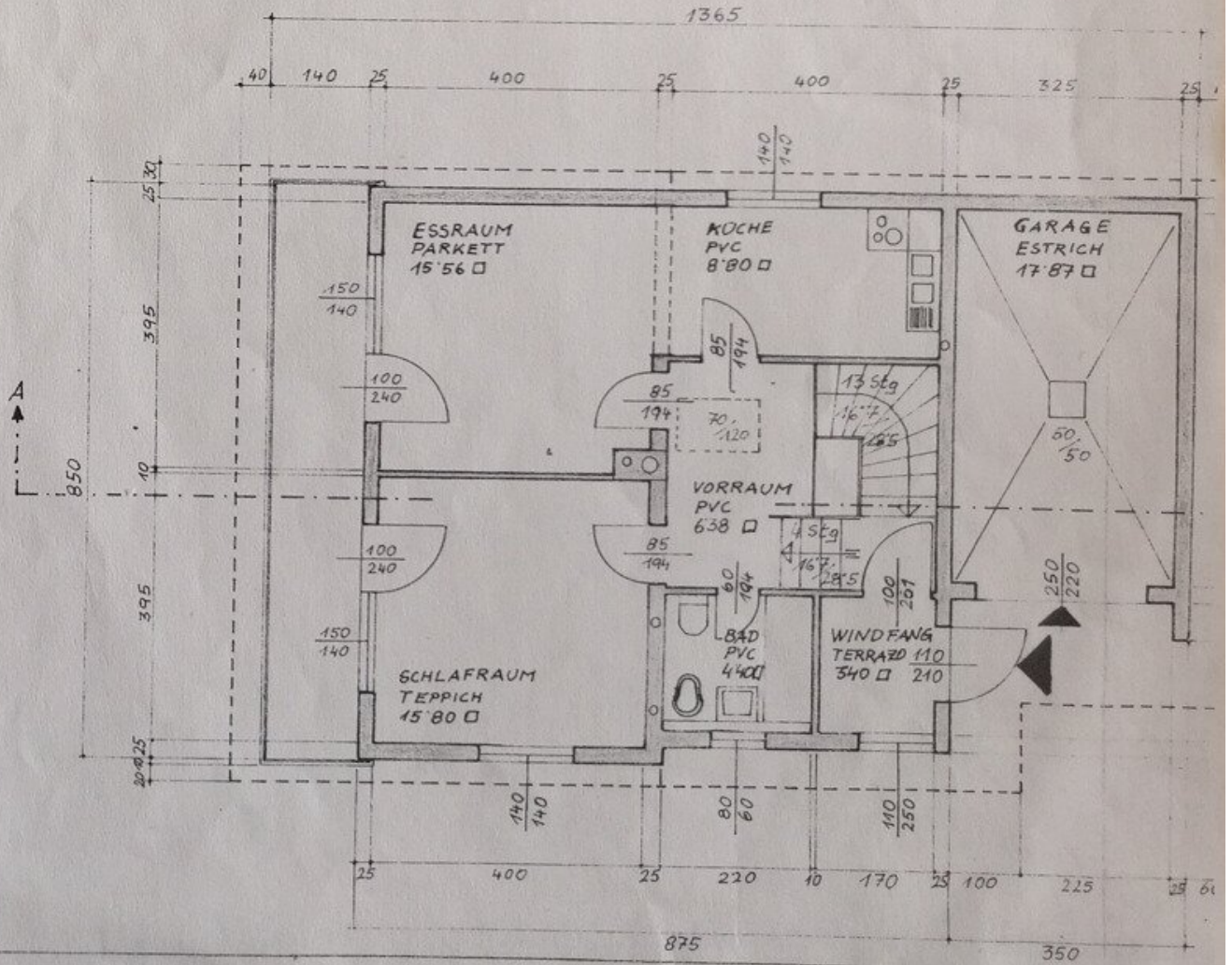




UNTERG.

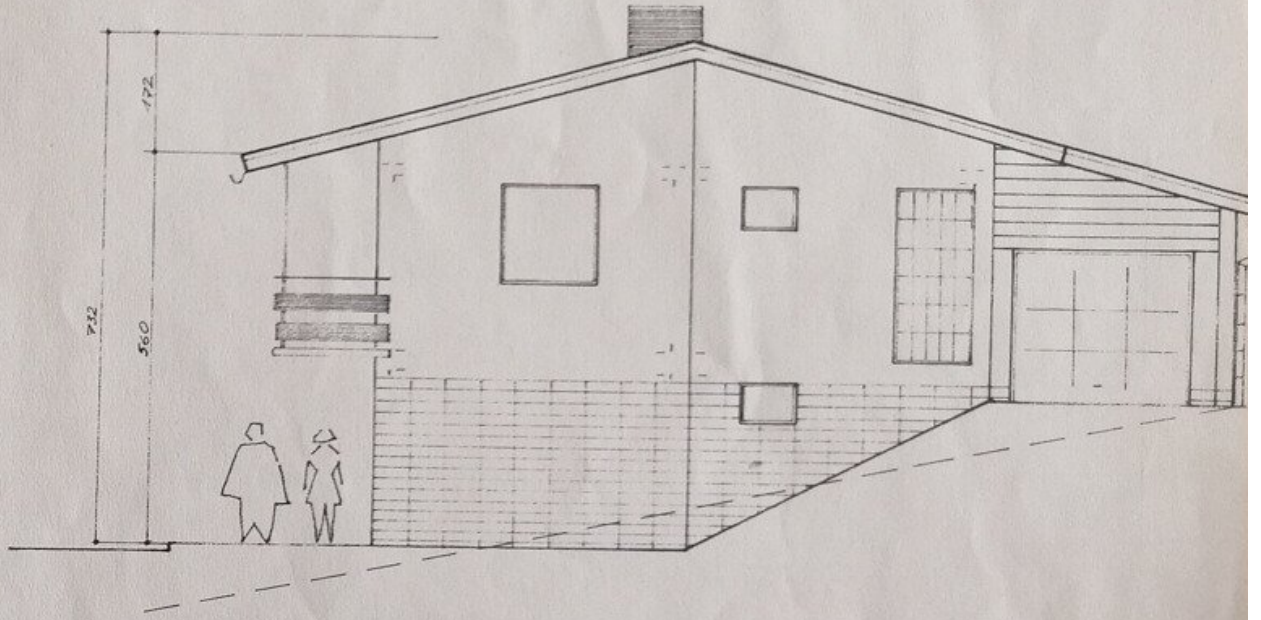


# OBERGESCHOSS





ANSICHT OST



## Objektbeschreibung

Dieses charmante, in Hanglage errichtete Haus befindet sich auf einem äußerst naturbelassenen, uneinsichtigen und sehr idyllischen Grundstück in ruhiger Umgebung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Die bestehende Liegenschaft verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 108,68 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ein Untergeschoss mit ca. 57,74 m<sup>2</sup> sowie ein Obergeschoss mit ca. 50,94 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Dachboden sowie eine Garage mit ca. 17,78 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Vom Untergeschoss gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich, während das Obergeschoss über einen Balkon verfügt, der einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Der großzügige Garten mit ca. 888 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine natürliche Atmosphäre und seinen alten Baumbestand. Ein Pool ist vorhanden, jedoch derzeit nicht mehr funktionstüchtig.

Das Haus steht bereits seit mehreren Jahren leer und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Aufgrund des baulichen Zustands erscheint ein Neubau wirtschaftlich sinnvoll und eröffnet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenkreuz ist die Liegenschaft als Bauland-Wohngebiet mit offener Bauweise und einer zulässigen Bauhöhe von 7 m gewidmet. Rein theoretisch erscheint – ohne Gewähr und vorbehaltlich einer gesonderten baurechtlichen sowie technischen Prüfung – entweder die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses bzw. einer Villa mit rund 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder alternativ die Bebauung mit zwei Doppelhaushälften mit jeweils ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche realistisch.

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Bauträger oder Investoren, die das Potenzial dieser Liegenschaft in naturnaher Lage erkennen und verwirklichen möchten.

Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <6.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap