

RIESEN GRUND - Großes Haus in Untersiebenbrunn!



Frontansicht Haus

Objektnummer: 6547/4315

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Baujahr:	1959
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	91,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 268,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,67
Kaufpreis:	299.000,00 €
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



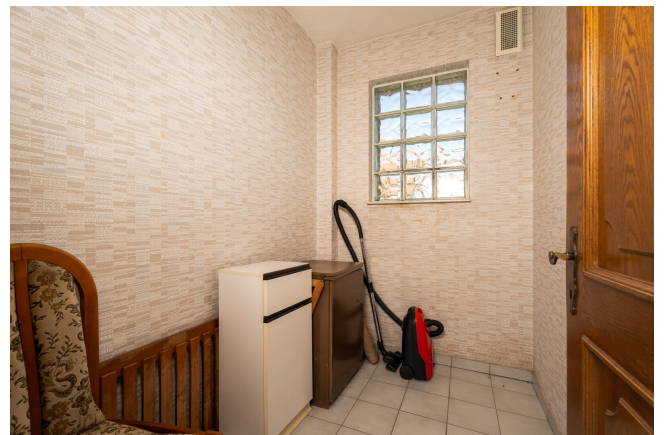












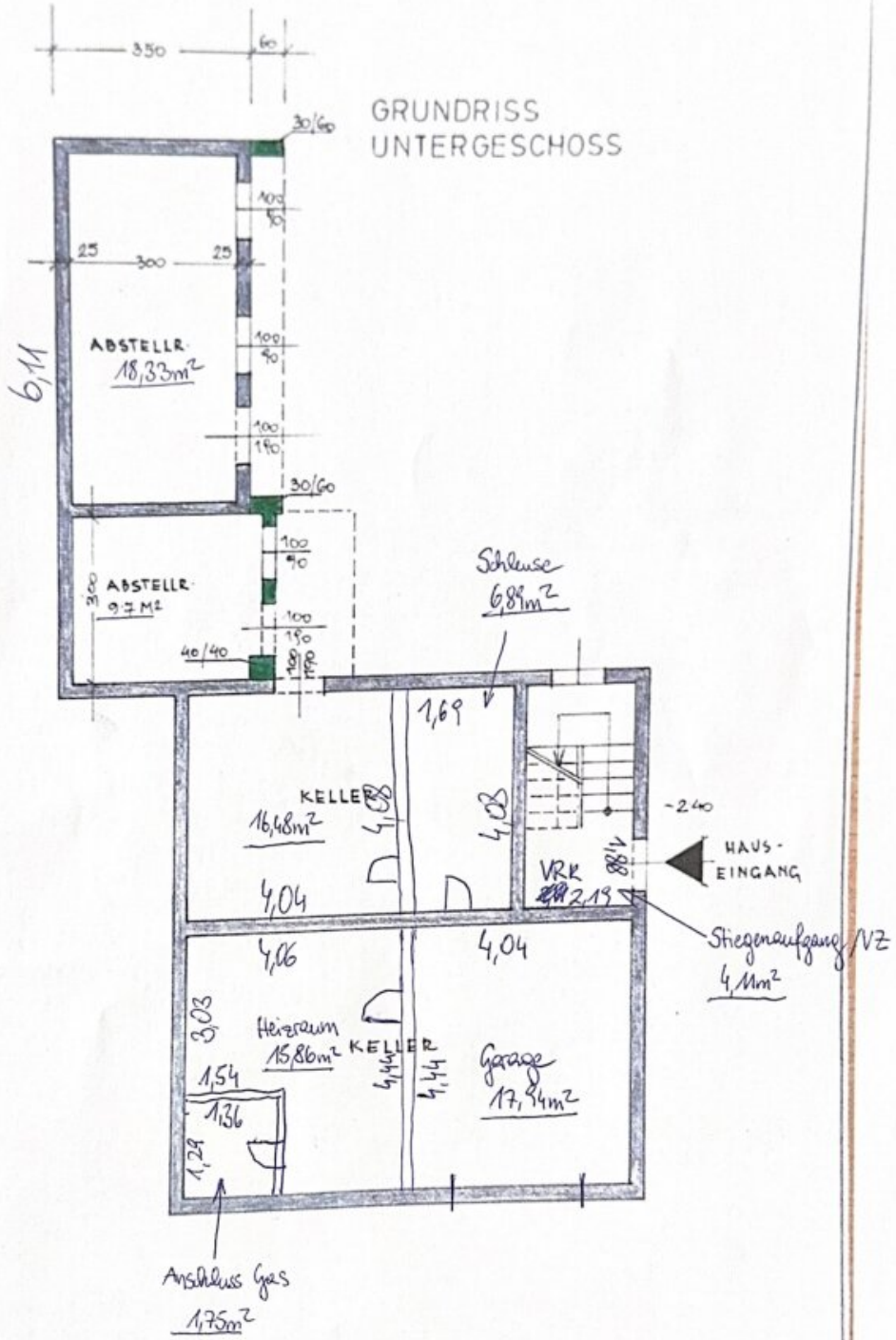




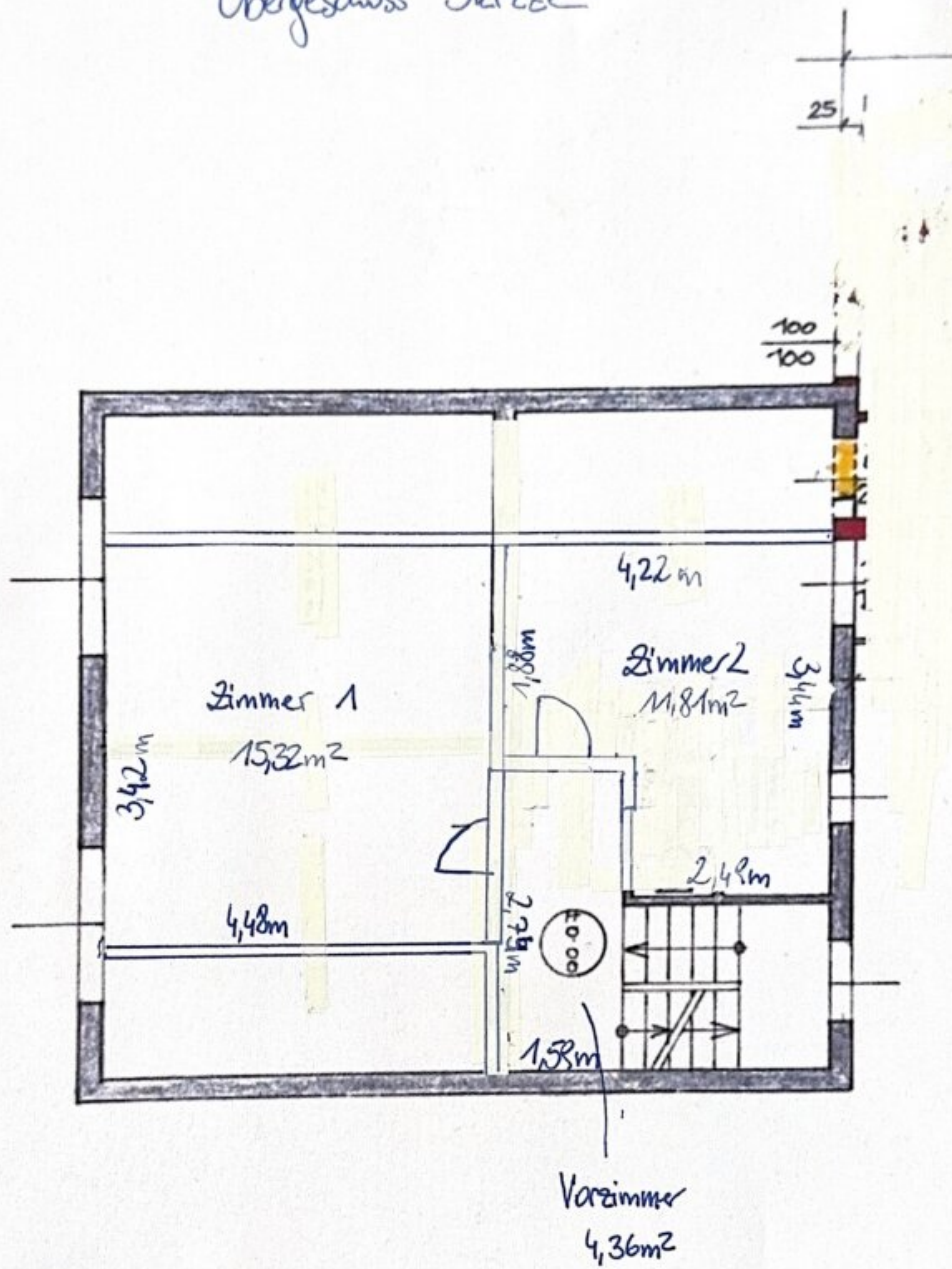




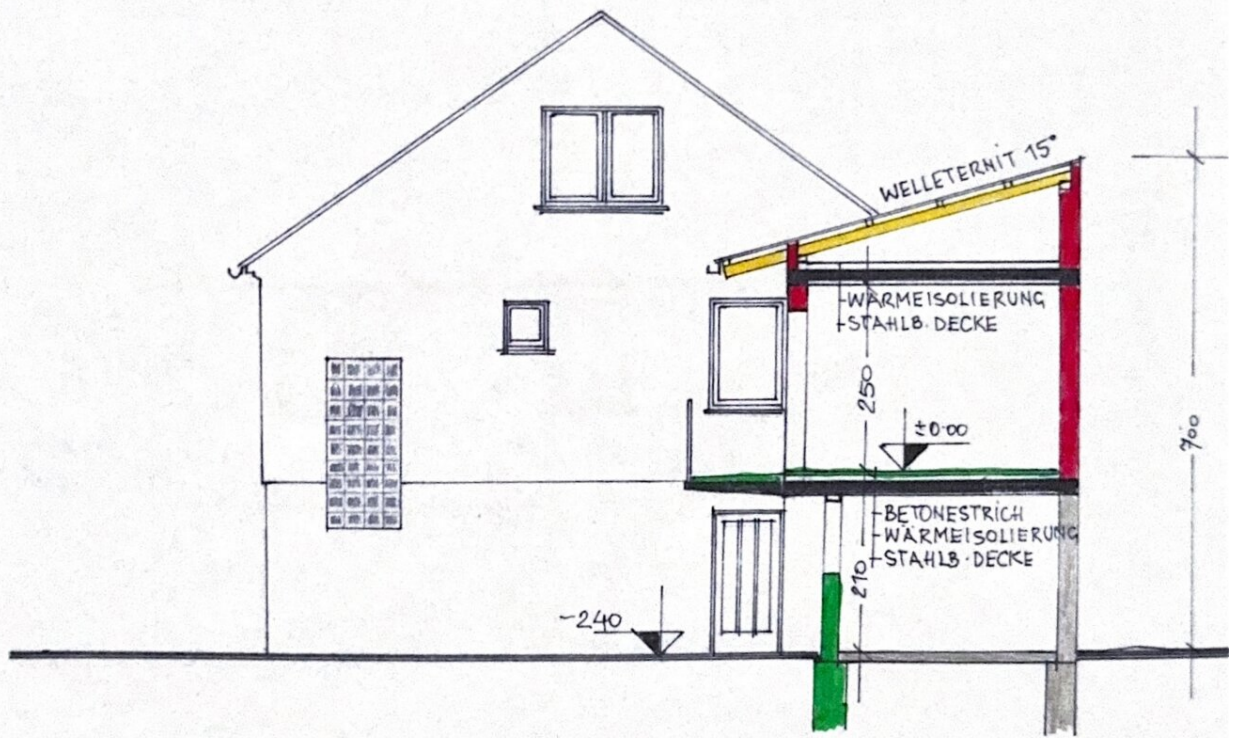




Obergeschoss Skizze



SCHNITT U. ANSICHT A-B



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 125 m² Nutzfläche**
- **Untergeschoss mit rund 91 m²** bestehend aus Eingangsbereich, Technikraum, „Garage“, Hauswirtschaftsraum, Pumpenraum sowie zwei zusätzlichen Außenabstellräumen
- **Praktische Raumaufteilung mit mehreren Zimmern**
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 1.049 m² (lt. Grundbuch)**
- **Beheizung mittels Gaskessel**, Wärmeabgabe über Radiatoren
- Gaszähler derzeit abgemeldet
- **Brunnen vorhanden**
- **Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal für kreative Eigennutzer oder Projektentwickler**
- **Video zur Immobilie verfügbar**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde ursprünglich im Jahr **1959 errichtet**, die Aufstockung des Nebengebäudes erfolgte im Jahr **1990**.

Das Haus befindet sich an einer befahrenen Straße und bietet durch die vorhandene Zufahrt ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge.

Der Zugang erfolgt über den Eingangsbereich im Untergeschoss. Über eine Treppe gelangt man in das Erdgeschoss der Liegenschaft. Dort erschließt ein zentraler Gang – ausgestattet mit einem Gäste WC – sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche.

Der Essbereich ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus begehbar. Die Küche verfügt zusätzlich über eine **großzügige Speis**.

An die Küche angeschlossen befindet sich ein weiterer Gang, welcher zum Badezimmer, einem Abstellraum sowie zum großzügigen Schlafzimmer des Erdgeschosses führt.

Über die Stiege gelangt man in das Obergeschoss, welches über **zwei weitere Zimmer** verfügt.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist sowohl über den Eingangsbereich als auch über das Garagentor zugänglich.

Hier befinden sich:

- ein Technikraum
- ein Hauswirtschaftsraum
- ein weiterer Durchgangsbereich mit Brunnenpumpe

Zusätzlich stehen zwei von außen begehbare, Abstellräume zur Verfügung.

Garten und Außenbereich

Ein wesentliches Highlight dieser Immobilie ist der **großzügige Garten**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ob als Rückzugsort im Grünen, Spielfläche für Kinder oder zur gärtnerischen Nutzung – die Fläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auch die Errichtung eines Pools oder weiterer Außenanlagen ist gut vorstellbar.

Widmung und Bebauung

Für die Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise
- **Bauhöhe:** 7 m, mit einer zulässigen Überschreitung von 1,5 m durch die Dachkonstruktion

Technik und Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gasheizung**, die Wärmeverteilung mittels Radiatoren.

Zwei Kaminzüge sind vorhanden.

Die aktuellen vierteljährlichen Abgaben betragen:

- Kanalbenützung: € 108,39

- Wasserbereitstellung: € 33,83
- Wasserbezug: € 1,67
- Grundsteuer: € 22,25
- Müllgebühren (GVU): ca. € 145

? 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 Lasee.

? 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.

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 <8.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap