

2751 Matzendorf | Haus | Objektnummer: 55944

LEBEN WIE DAMALS - ENTZÜCKENDES WEEKENDHAUS II VIEL POTENZIAL II SCHÖNER GARTEN II GARAGE II RUHIGE SIEDLUNGSLAGE II NÄHE FELIXDORF



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

LEBEN WIE DAMALS - ENTZÜCKENDES WEEKENDHAUS II VIEL POTENZIAL II SCHÖNER GARTEN II GARAGE II RUHIGE SIEDLUNGSLAGE II NÄHE FELIXDORF



Lage

Nelkenweg

Zum Verkauf gelangt dieses sehr entzückende, fast nostalgisch anmutende und ca. 1979 fertiggestellte Weekendhaus/Einfamilienhaus in Holzbauweise. Auf einem kleinem und pflegeleichten ca. 522m² großem Grundstück bietet es genügend Platz aufgrund der guten Aufteilung. Es befindet sich in einem gebrauchten und augenscheinlich sanierungsbedürftigen Zustand und ist bestimmt durch handwerkliches Geschick und guter Planung in Ihr kleines Traumhaus verwandelbar. Auch ein Abbruch und Neubau kann durchaus eine vernünftige Alternative sein da es auch ein schöner Baugrund wäre. Der Platz und die Möglichkeiten sind definitiv vorhanden. Beheizt wird das Haus mit elektrischen Heizkörpern und das Warmwasser liefert ein Elektroboiler. Angrenzend an das Haus befindetes sich ein Abstellraum/Hobbywertstatt sowie eine Garage.

Eine **gute Bahnverbindung** beim **Bahnhof Felixdorf**, mit den **Bahn-Linien R3 R95, R96, R, REX, REX1, S1, S2, S3, S4**, kann in wenigen Fahrminuten mit dem Auto oder in weniger als 10 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden. Sie erreichen den **Bahnhof Wien Mitte** mit der Bahn nach ca. **40 Minuten** und den Bahnhof **Wr. Neustadt** in ca. **10 Minuten**.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Felixdorf.

DETAILS:

- **GRUNDSTÜCK:** ca. 522m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. **61,60m²**
- **GESAMTNUTZFLÄCHE inkl. GARAGE UND ABSTELLRAUM/HOBBYWERTSTATT:** ca. 100,08m²
- **GARTEN:** ca. 382m²
- **VERBAUTE FLÄCHE:** ca. 140m²

- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. 17,70m²
- **GARAGE:** ca. 21,19m²
- **ABSTELLRAUM/HOBBYWERKSTATT:** ca. 15,15m²
- **ABSTELLRAUM neben Terrasse:** ca. 2,14m²
- **KELLER:** nicht vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** SÜD-NORD
- **ZUSTAND:** gebraucht / sanierungsbedürftig

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

Flächenangaben laut Grundbuch und vorhandenen Plänen - ohne Gewähr!

HIGHLIGHTS:

- Ruhige Siedlungslage
- Schöner Garten
- Viel Potenzial nach einer Sanierung oder Neubau/Umbau
- Ideal auch für Handwerker und Bastler
- Entzückende Größe für ein Weekendhaus
- Auch als Baugrund gute Grundstücksgröße
- Verschieden Nutzungsmöglichkeiten
- Dauerhaft wohnen, Zweitwohnsitz, oder zum Vermieten

Kaufpreis € 215.000,- statt € 240.000,-

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.

Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.



In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 522 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 100,08 m ²	Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 100,08 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 382 m ²	Mobiliar:	teilmöbliert
Terrassenfläche:	ca. 17,7 m ²	Lagebewertung:	gut
Garagenfläche:	ca. 21,19 m ²	Lärmpegel:	Ruhelage
Zimmer:	3	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
WCs:	1	Baujahr:	1979
Abstellräume:	2	Ausrichtung:	Nordsüden
Gärten:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	08.10.2035
Garagen:	1	HWB:	 374,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 7,43

Ausstattung

Bauweise:	Holz	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Befehung:	Elektro, Wasser-Elektro	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung
WCs:	Toilette		

Preisinformationen

Kaufpreis:	215.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vorgegeben: Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlich er Genehmigung
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





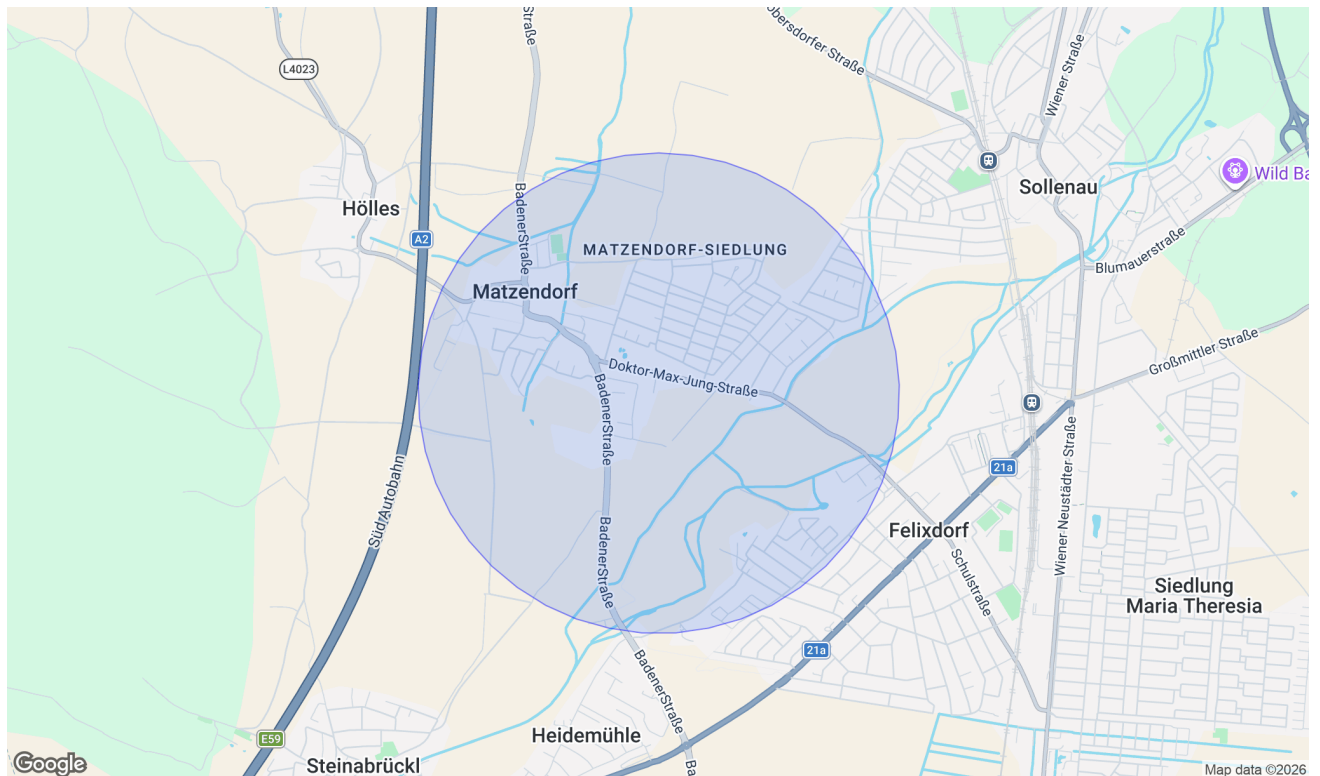






Lage

2751 Matzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	8.500 m
Klinik	10.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Flughafen	6.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Höhere Schule	9.500 m
Universität	6.000 m

Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

EFH
Nelkenweg 10
2751 Matzendorf

Wohnfläche	61,60 m ²
1 Windfang	2,66 m ²
2 WC	1,20 m ²
3 Bad	3,48 m ²
4 Gang	5,13 m ²
5 Zimmer	10,99 m ²
6 Zimmer	10,99 m ²
7 Wohnen/Essen	21,12 m ²
8 Küche	3,89 m ²
9 Abstellraum	2,14 m ²
10 Terrasse	17,70 m ²
11 Abstellraum	15,15 m ²
12 Garage	21,19 m ²



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at