

2112 Würnitz | Haus | Objektnummer: 56717

Herrliches Grundstück mit sanierungsbedürftigem Altbestand & Potential zum Ausbau | traumhafter Grund mit Pool, Werkstatt und Stadl



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Herrliches Grundstück mit sanierungsbedürftigem Altbestand & Potential zum Ausbau | traumhafter Grund mit Pool, Werkstatt und Stadl



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht ausschließlich schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Die umliegende, weitläufige Hügellandschaft des Weinviertels verleiht der Ortschaft Würnitz mit ihrem gepflegten Dorfbild einen malerischen Charakter. Dennoch erreicht man in nur 10min die S1 - Wiener Außenring Schnellstraße - mit der unmittelbaren Anbindung an die A22 & an das Wiener Stadtgebiet.

Die Liegenschaft besteht aus einem herrlichen Grundstück mit einem sanierungsbedürftigen Bestandshaus, einer Werkstatt und einem Stadl. Eine Zufahrt ist auch über den hinteren Teil des Grundstücks möglich. Auf der oberen Ebene, ist zusätzlich zu den bestehenden Zimmern, ein weiterer Ausbau vorbereitet, der noch einmal Platz für 2 bis 4 Zimmer bieten könnte.

Man kann hier den Bestand nutzen und sanieren, um sich ein gemütliches Eigenheim zu schaffen oder alternativ könnte man am Grund auch einen modernen Neubau realisieren.

Derzeit wird das Haus mittels einer Ölheizung betrieben.

FLÄCHEN (ca. Angaben)

Grundstück 1.583m²

Wohnfläche 138m²

Nutzfläche Wohngebäude 273m²

- davon 85m² Dachboden zum Ausbau

Nebengebäude (unverbindliche Angaben)

Stadl 90m²

Geräteschuppen 29m²

Werkstatt 33m²

Lager inkl. Öltank 25m²

Nutzfläche Gesamt (inkl. Nebengebäuden) 450m²

WIDMUNG

BA - Bauland Agrargebiete

g - geschlossene Bauweise

Bauklasse I, II; Gebäudehöhe bis 8m

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 349.999,--

Betriebskosten: folgen

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

Der Verkauf erfolgt von Privat an Privat unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung

Disclaimer



Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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. 1.583 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 138,04 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 450 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Rohdachbodenfläche:	ca. 84,6 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Gartenfläche:	ca. 1.147 m ²	Lagebewertung:	gut
Terrassenfläche:	ca. 47 m ²	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Garagenfläche:	ca. 42 m ²	Erschließung:	vollerschlossen
Zimmer:	7	Bauart:	Altbau
Bäder:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
WCs:	1	Baujahr:	1932
Gärten:	1	Ausrichtung:	Süden
Terrassen:	2	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	03.05.2036
		HWB:	 272 kWh/m ² a
		fGEE:	 3,37

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Satteldach	WCs:	Toilette
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Badewanne
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	349.999,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

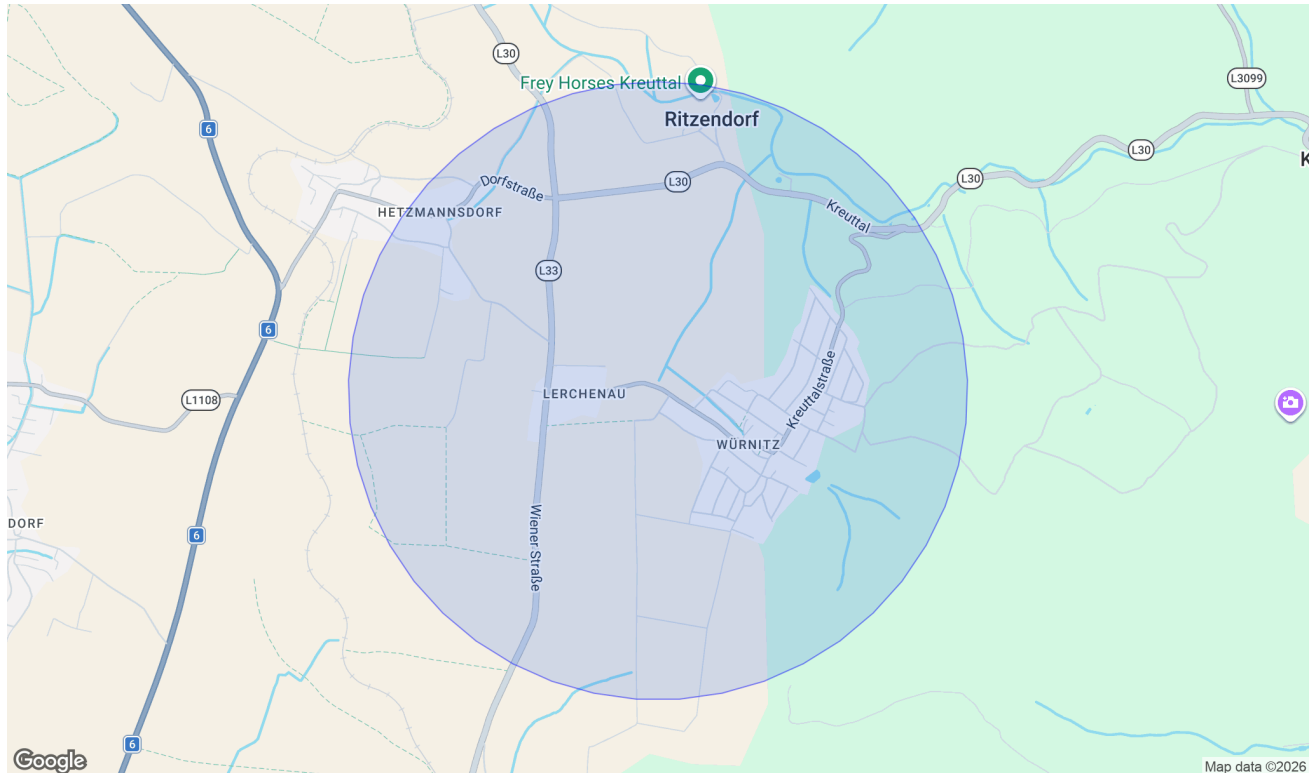
Weitere Fotos





Lage

2112 Würnitz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	9.000 m
Klinik	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	5.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	8.000 m
Bahnhof	3.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	4.500 m
Schule	4.000 m

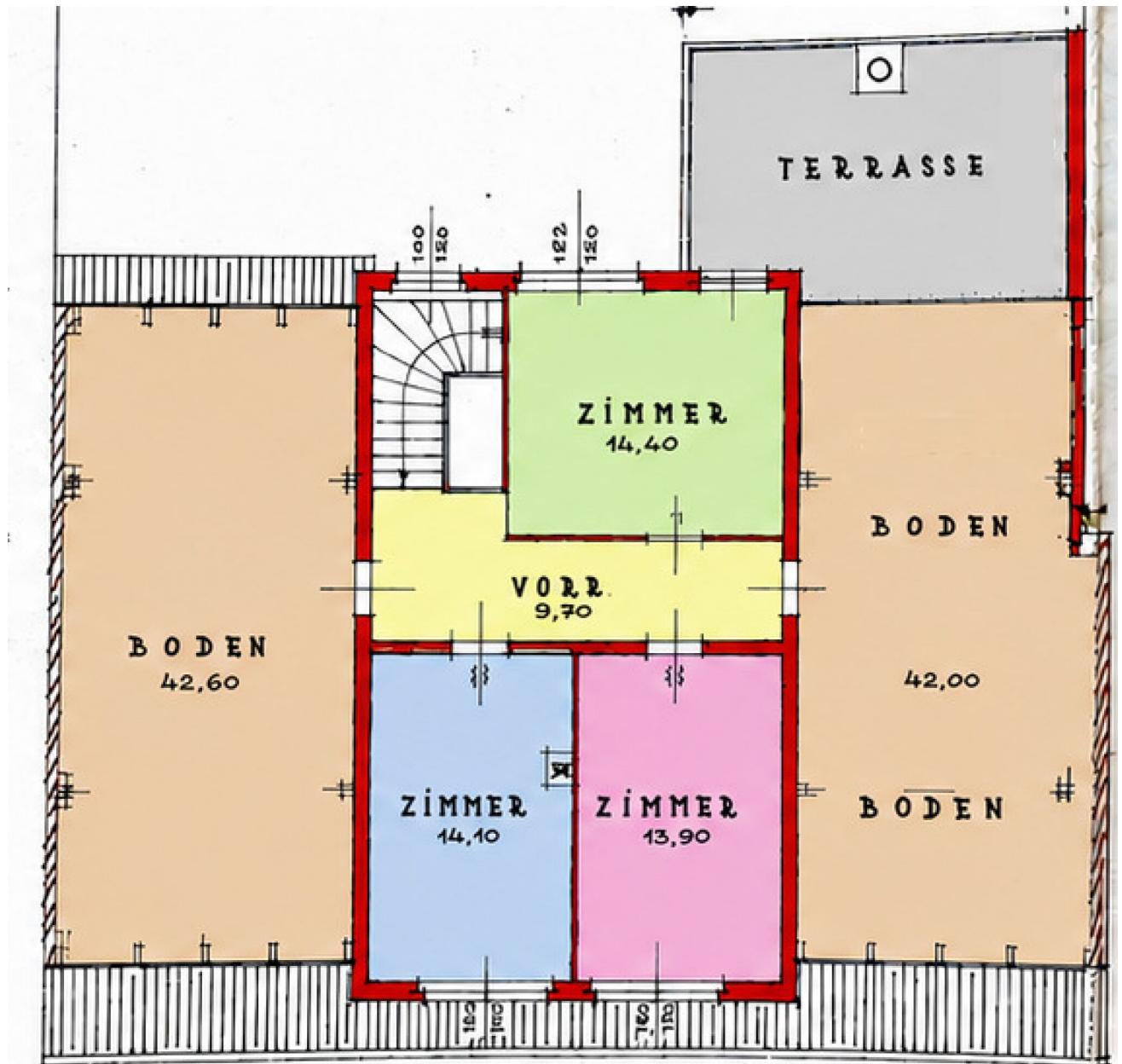
Sonstige

Bank	4.500 m
Geldautomat	4.500 m
Post	1.000 m
Polizei	9.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





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