2243 Matzen | Haus | Objektnummer: 56763

Charmantes Haus mit Sanierungsbedarf und viel Potenzial





Ihr Ansprechpartner

Michael Pop

Sales Manager Acquisition

+43 681 / 81 22 31 51

michael.pop@riwog.at

www.riwog.at

Charmantes Haus mit Sanierungsbedarf und viel Potenzial





Lage

Matzen

Wohnen im Grünen – nur rund 30 Minuten von Wien entfernt

In der Weinviertler Marktgemeinde Matzen bietet sich eine seltene Gelegenheit für all jene, die ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die ruhige Umgebung, die Nähe zur Natur sowie die gute Anbindung an Wien machen diesen Standort besonders attraktiv.

Auf dem ca. 294 m² großen Grundstück befinden sich derzeit Bestandsgebäude mit entsprechendem Sanierungsbedarf.

Die Liegenschaft bietet dadurch vielfältige Möglichkeiten: Ob für handwerklich geschickte Käufer, die den Bestand mit Eigenleistung revitalisieren möchten, oder für Bauherren, die einen Neubau nach ihren individuellen Vorstellungen planen.

Nutzen Sie das Potenzial dieser Immobilie und schaffen Sie sich ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen - in einer lebenswerten Gemeinde mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur.

Infos zum Haus

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC, Dusche & Badewanne
- 3 Schlafzimmer
- 2 Küchen

- Wohnzimmer

Lage & Infrastruktur

- **Wien Stadtgrenze** in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Gute Anbindung an die A5 Nordautobahn
- Bahnhof Gänserndorf in 6 Fahrminuten erreichbar
- Direkte Bahnverbindungen von Gänserndorf nach Wien
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Ärzte in der Umgebung
- Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die typische Weinviertler Natur direkt vor der Haustür

Kaufpreis: € 98.000,--
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nebenkosten

* 3,5 % Grunderwerbsteuer
* 1,1 % Grundbuchseintragung
* 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
* Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Anfragen

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG-Richtlinien arbeiten.

Wir informieren darüber, dass bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausgeübt wird (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ebenso weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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. 294 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 88,5 m²	Beziehbar:	Sofort
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	20.11.2035
		HWB:	G 391,2 kWh/m²a
		fGEE:	F 3,98

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Parkett	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
WCs:	Toilette	Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	98.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3.528,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























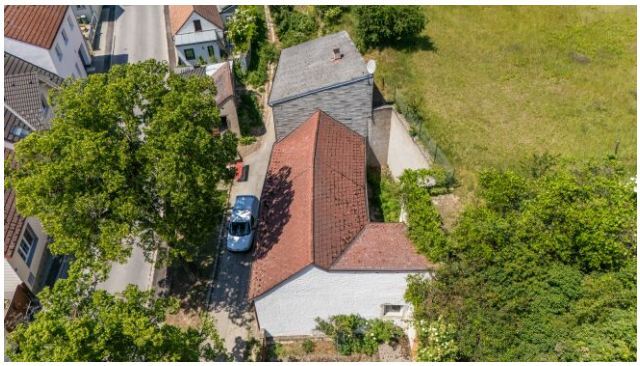
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









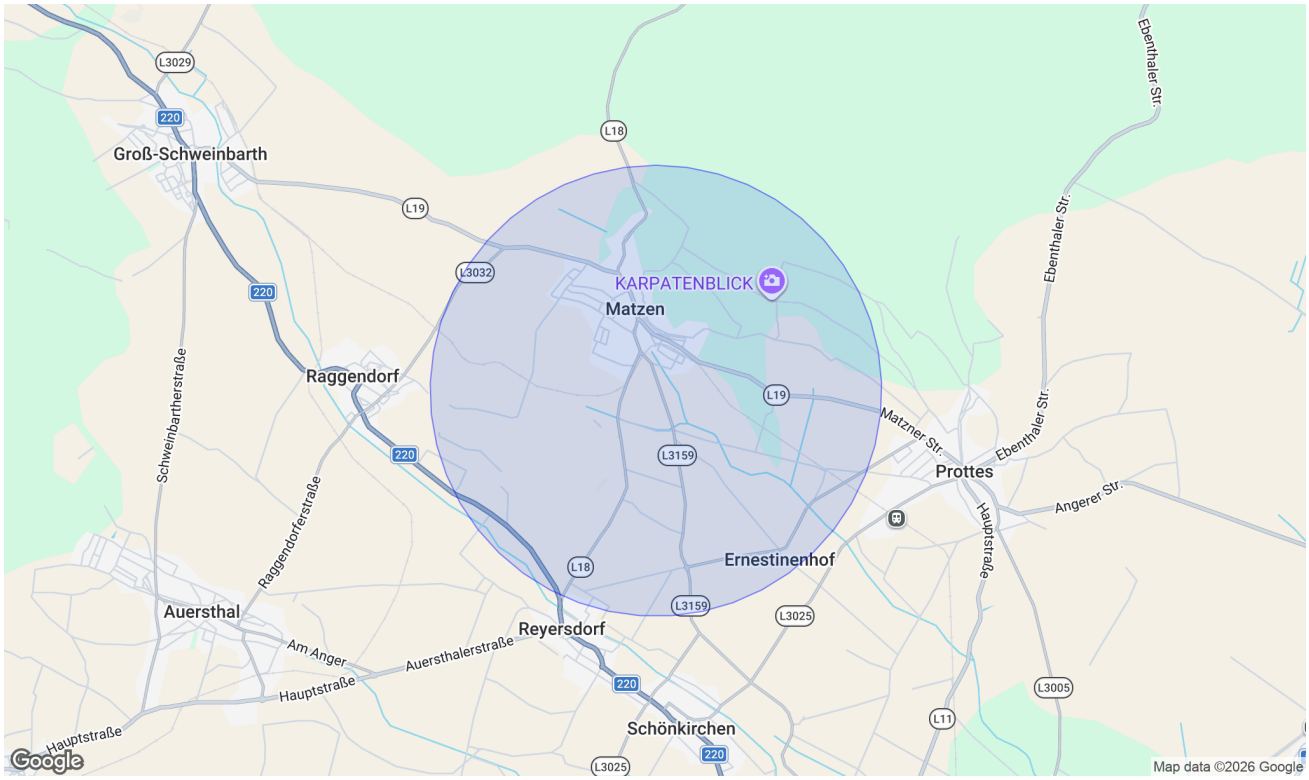




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2243 Matzen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	8.000 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	7.000 m

Kinder & Schulen

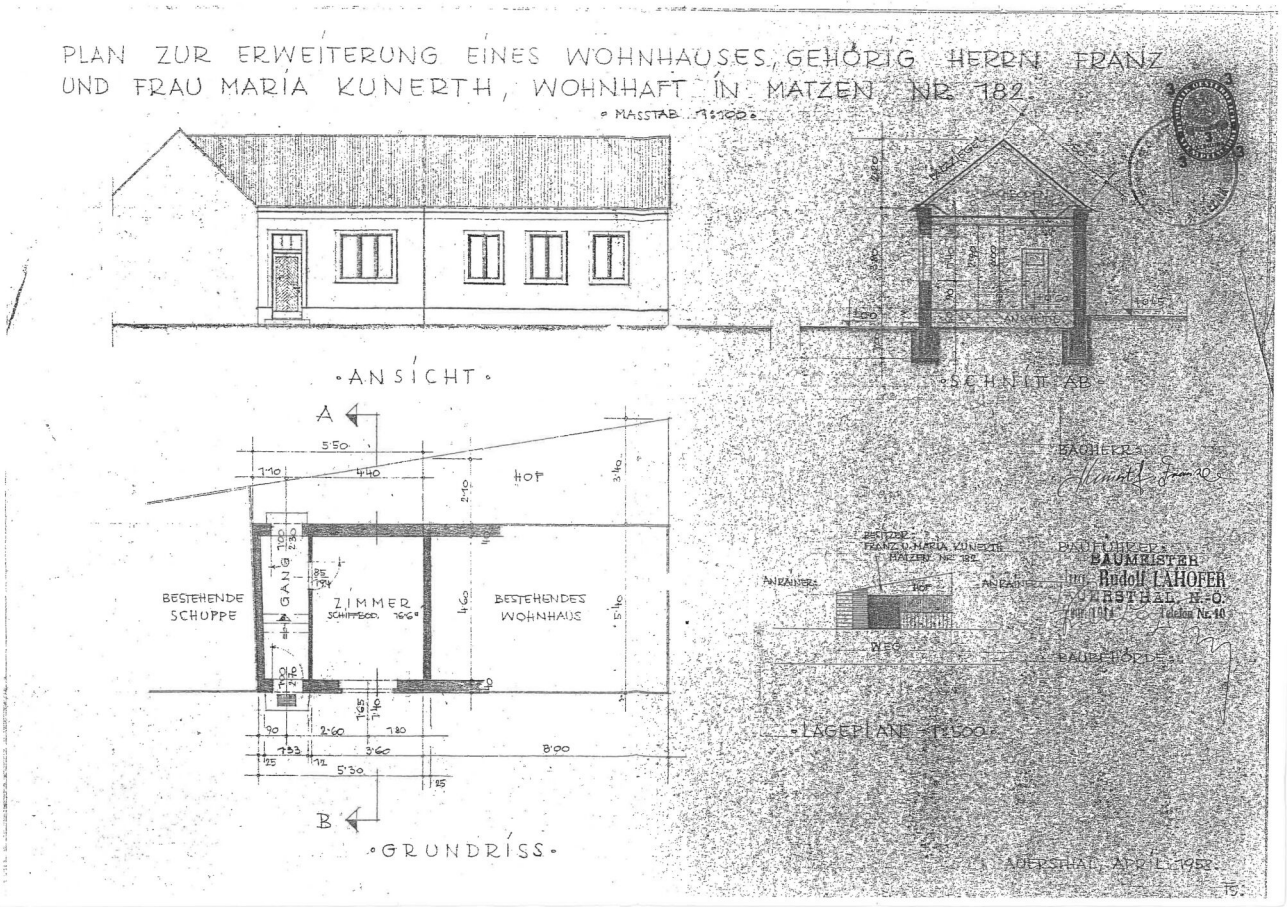
Kindergarten	1.000 m
Schule	4.500 m

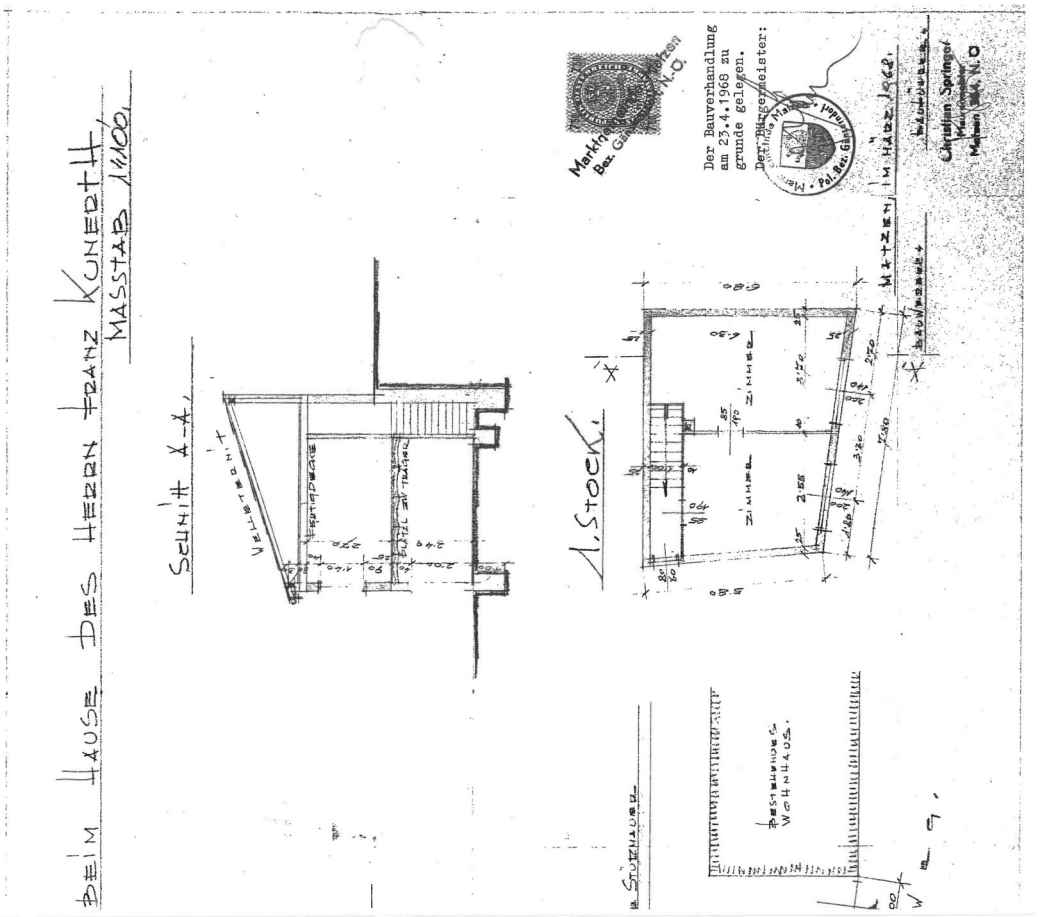
Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	4.500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


PLAN ZUR ERWEITERUNG EINES WOHNHAUSES, GEHÖRIG HERRN FRANZ UND FRAU MARIA KUNERTH, WOHNHAFT IN MATZEN NR. 182.
MASSTAB 1:100
ANSICHT
SCHNITT AB
A
B
HOF
BESTEHENDE SCHUPPE
GANG
ZIMMER
BESTEHENDES WOHNHAUS
GRUNDRISS
LAGEPLAN 1:500
BAUMEISTER
Rudolf LAHOFER
ADERSTHAL N.-Ö.
ADERSTHAL, APRIL 1953.


BEIM HAUSE DES HERRN FRANZ KUNERTH
MASSTAB 1:100
SCHNITT A-A
1. Stock
Der Bauverhandlung
am 23.4.1968 zu
grunde gelegen.
Der Bürgermeister:
Christian Springer
Kaufmann
Melk, N.Ö.
Markt
Bez. Gericht
N.Ö.
Pol. Bez. Gl
Mauthausen
Wohnhaus

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