

2223 Klein-Harras | Haus | Objektnummer: 56839

# Eine Immobilie für Generationen – großzügiges Anwesen mit Ausbaureserve auf 1.019 m<sup>2</sup>



Ihr Ansprechpartner

**B.Sc. Fabian Mayer**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

## Eine Immobilie für Generationen – großzügiges Anwesen mit Ausbaureserve auf 1.019 m<sup>2</sup>



### Lage

In ruhiger, ländlicher Lage von Klein-Harras (Gemeinde Matzen-Raggendorf, Bezirk Gänserndorf) gelangt dieses vielseitige Anwesen zum Verkauf. Der Weinviertler Ort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, den dörflichen Charakter sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Wiens.

Das Grundstück umfasst großzügige **1.019 m<sup>2</sup>** und bietet neben dem Wohnhaus zwei weitere ehemalige Wirtschaftsgebäude eines früheren Bauernhofes. Diese werden derzeit als **Lagerflächen bzw. Garagen** genutzt und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für Interessenten mit Visionen bietet das Anwesen zusätzlich attraktives Entwicklungspotenzial: Die hinteren Nebengebäude verfügen bereits über **Strom-, Wasser- und Glasfaseranschluss**. Somit bestehen hervorragende Voraussetzungen für eine Modernisierung, den Ausbau zu Hobby- oder Arbeitsräumen oder – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Vor allem auch dadurch, da eine **Zufahrtsmöglichkeit von beiden Grundstücksseiten** gegeben ist, wodurch eine flexible Nutzung des gesamten Areals gewährleistet wird.

Das Wohnhaus bietet ein durchdachtes Raumangebot mit:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer / bzw. Büro
- 1 Küche mit Essbereich
- 1 Wintergarten
- 2 Badezimmer
- 3 Toiletten

[>> 360° Rundgang <<](#)

Für modernen Wohnkomfort sorgt eine **Fußbodenheizung im gesamten Haus**, welche energieeffizient über eine **moderne Luftwärmepumpe** betrieben wird.

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur Verbindung von Wohnen und Beruf oder als attraktive Investition mit Ausbaupotenzial – diese Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten und sucht in dieser Form ihresgleichen.

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.

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Kaufpreis:** 449.000€

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. 1.019 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                        |
| Zimmer:            | 4                        | Beziehbar:     | 2026-09-15                                                                                                    |
| Bäder:             | 2                        | Heizung:       | Fußbodenheizung                                                                                               |
| WCs:               | 3                        | Zustand:       | teilsaniert                                                                                                   |
| Garagen:           | 1                        | Baujahr:       | 1920                                                                                                          |
|                    |                          | Ausrichtung:   | Norden                                                                                                        |
|                    |                          | Energieausweis |                                                                                                               |
|                    |                          | Gültig bis:    | 27.02.2033                                                                                                    |
|                    |                          | HWB:           |  62,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                    |                          | fGEE:          |  0,86                      |

## Ausstattung

|             |                                                                                                    |                |                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
| Boden:      | Fliesen                                                                                            | Bad:           | Bad mit Fenster,<br>Badewanne, Dusche, Bad<br>mit WC |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe                                                                                     | Küche:         | Einbauküche                                          |
| Ausblick:   | Grünblick                                                                                          | Stellplatzart: | Garage                                               |
| Fenster:    | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Rollladen,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung | Extras:        | Wintergarten                                         |
| WCs:        | Toilette, Gäste-WC                                                                                 |                |                                                      |

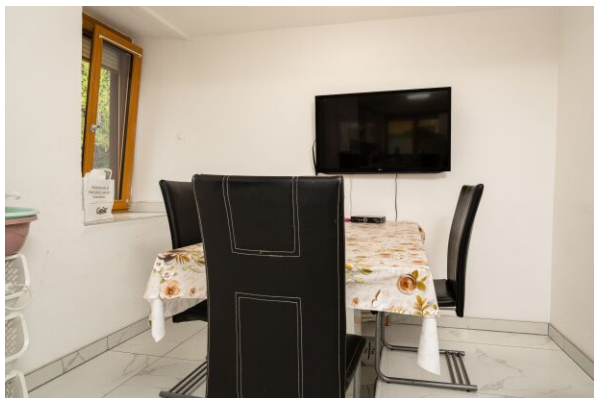
## Preisinformationen

|            |              |                             |       |
|------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Kaufpreis: | 449.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 % |

## Weitere Fotos

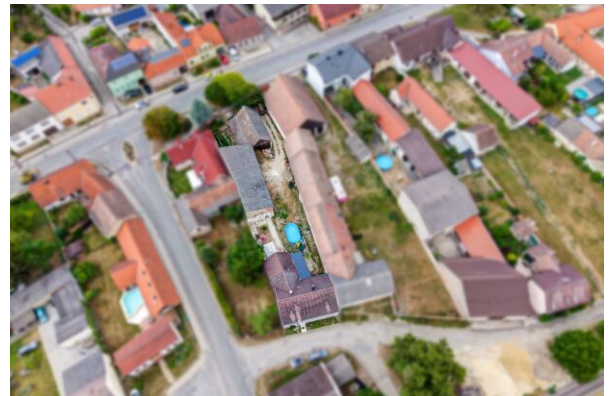






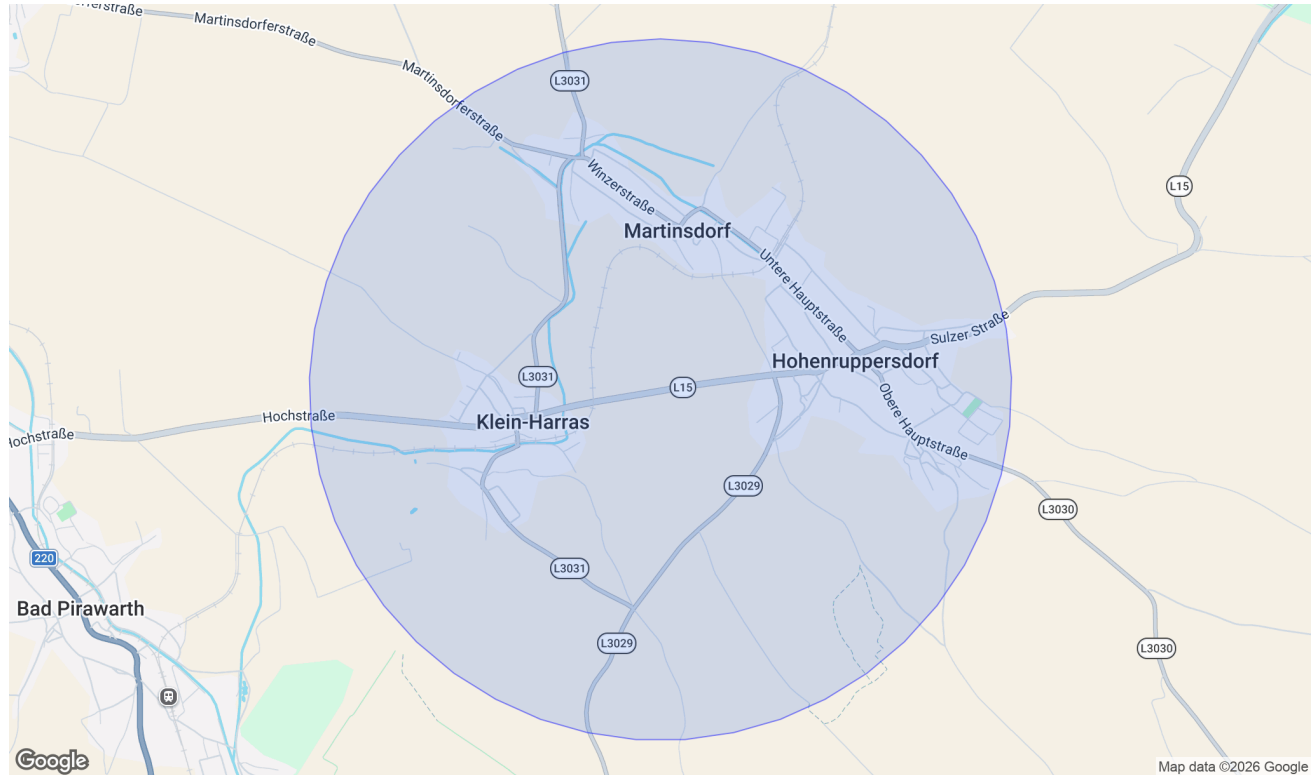






## Lage

2223 Klein-Harras



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|          |         |
|----------|---------|
| Arzt     | 3.000 m |
| Apotheke | 3.500 m |

### Nahversorgung

|            |         |
|------------|---------|
| Supermarkt | 2.000 m |
| Bäckerei   | 5.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 5.000 m |
| Bahnhof           | 2.500 m |
| Flughafen         | 9.000 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Kindergarten | 1.500 m |
| Schule       | 2.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 2.000 m |
| Geldautomat | 2.000 m |
| Polizei     | 2.500 m |
| Post        | 4.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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