2223 Klein-Harras | Haus | Objektnummer: 56839

Eine Immobilie für Generationen – großzügiges Anwesen mit Ausbaureserve auf 1.019 m²





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Eine Immobilie für Generationen – großzügiges Anwesen mit Ausbaureserve auf 1.019 m²





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 m²** 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: 399.000€

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 m²
Wohnfläche:	ca. 142 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	3
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	2026-09-15
Heizung:	Fußbodenheizung
Zustand:	teilsaniert
Baujahr:	1920
Ausrichtung:	Norden
Energieausweis:	
Gültig bis:	27.02.2033
HWB:	C 62,7 kWh/m²a
fGEE:	B 0,86

Ausstattung

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

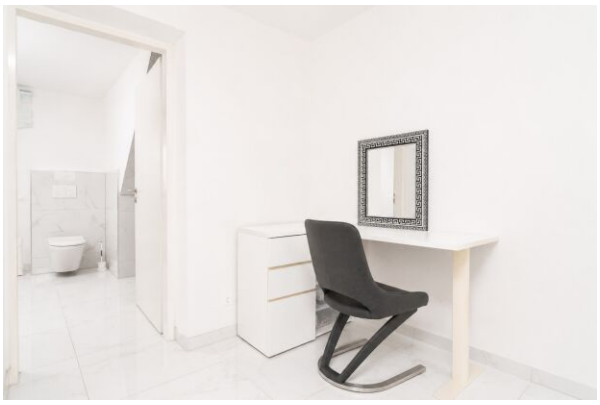
Preisinformationen

Kaufpreis:	399.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	14.364,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos











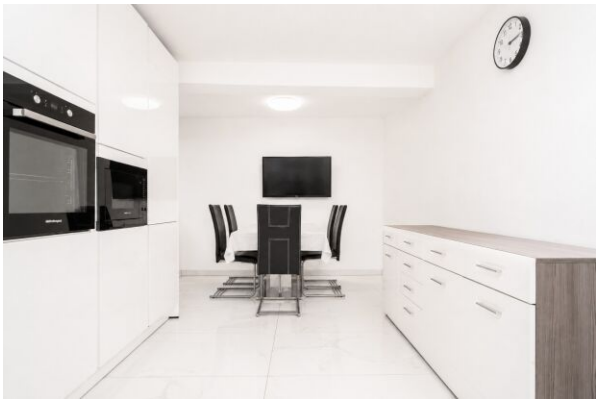














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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







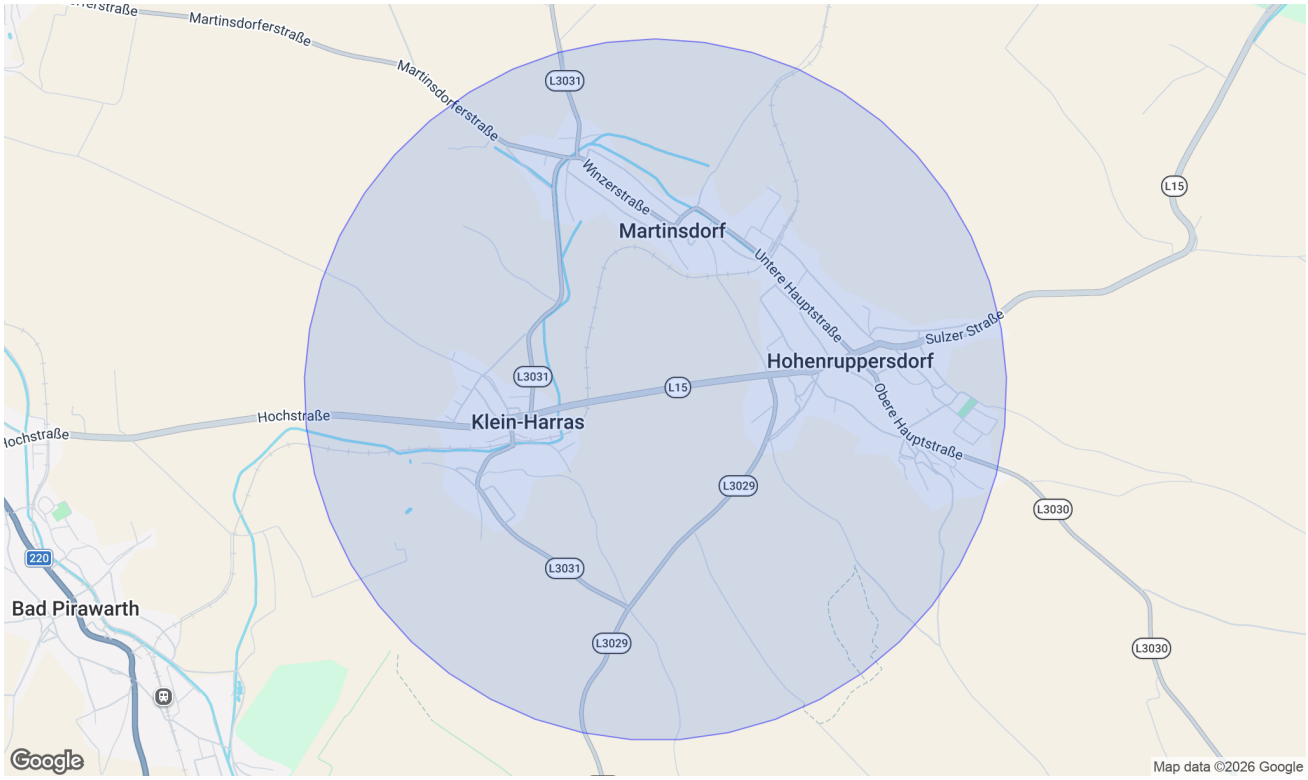




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

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

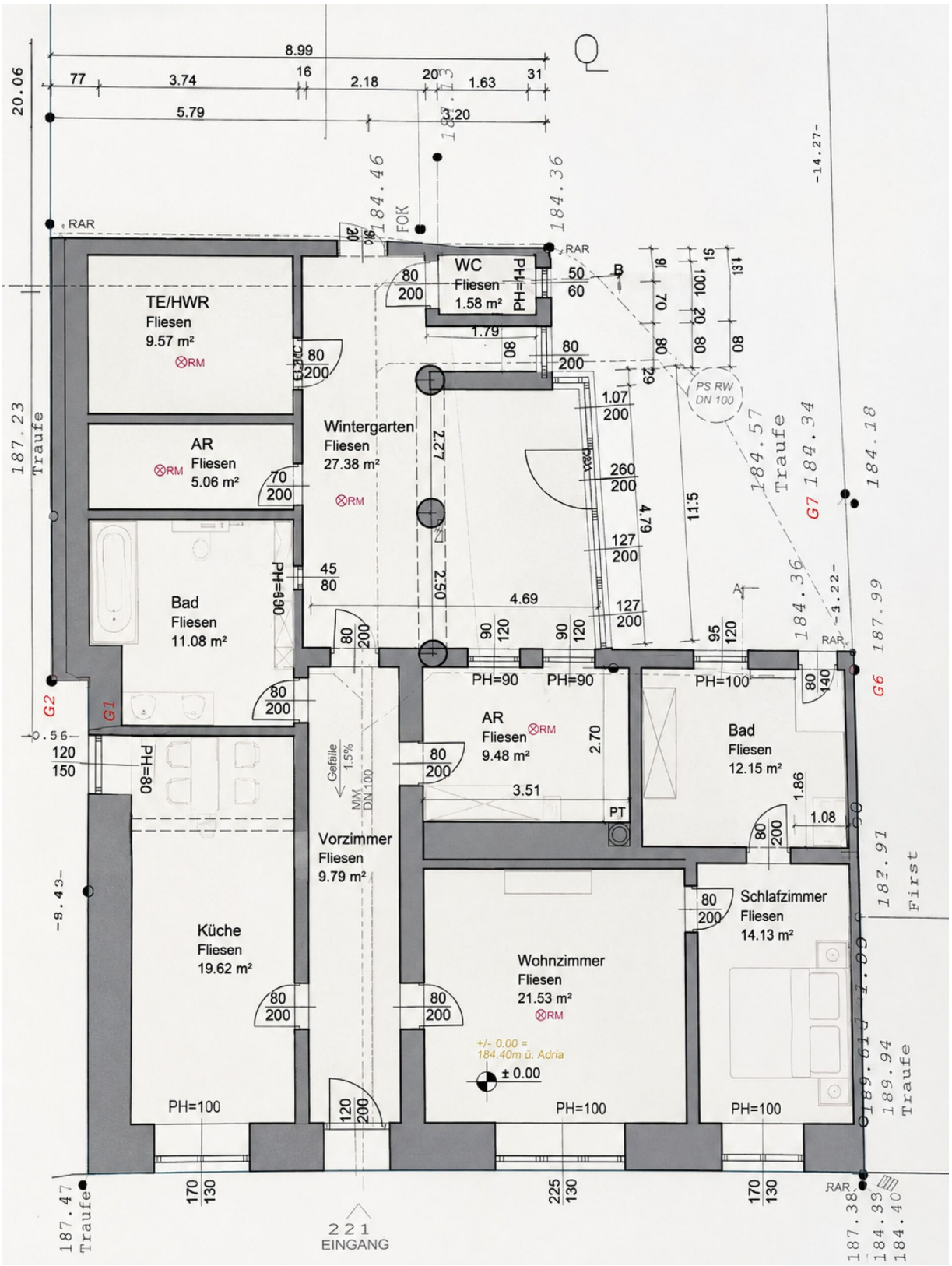
Kindergarten	1.500 m
Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


TE/HWR
Fliesen
9.57 m²
RM
AR
Fliesen
5.06 m²
RM
Bad
Fliesen
11.08 m²
WC
Fliesen
1.58 m²
Wintergarten
Fliesen
27.38 m²
RM
AR
Fliesen
9.48 m²
RM
Bad
Fliesen
12.15 m²
Vorzimmer
Fliesen
9.79 m²
Küche
Fliesen
19.62 m²
Wohnzimmer
Fliesen
21.53 m²
RM
Schlafzimmer
Fliesen
14.13 m²
+/- 0.00 =
184.40m ü. Adria
± 0.00
PS RW
DN 100
Gefälle
1.5%
NW
DN 100
PT
RAR
FOK
Traufe
First
221
EINGANG

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