

2471 Rohrau | Haus | Objektnummer: 56930

Wohnen wie Haydn - Wohnhaus mit rund 600m² Außenfläche in Rohrau - beim Joseph Haydn Platz - Nähe Bruck an der Leitha



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Wohnen wie Haydn - Wohnhaus mit rund 600m² Außenfläche in Rohrau - beim Joseph Haydn Platz - Nähe Bruck an der Leitha



4-Zimmer mit separater Küche verteilt auf zwei Gebäudeteile | Abstellräume innen und außen | Nähe Haydn Geburtsbaus, Schloss Rohrau und Gemeindeamt

Ein idealer Erholungsort in Rohrau.

Hard-Facts

rund 880m² Grundstücksfläche (ca 590m² Außenfläche)

renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit zwei Gebäudeteilen (ca. 170m² Wohnfläche)

4-Zimmer

separate Küche

zwei kleine Abstellräume im Haus, ein großer Abstellraum im Außenbereich

Öl-Zentralheizung

Garage am Grundstück

Ausrichtung: Süd, Osten

Umgebung: Hollern, Gerhaus, Pachfurth, Bruck an der Leitha

Bezug: nach Rücksprache

Liegenschaft

Das Objekt besteht aus einem rund 880m² großen Grundstück mit einem zwei-geteilten Wohnhaus, einer Gartenfläche und einer Garage.

Das Grundstück, an der Hauptstraße gegenüber von Haydns-Geburtshaus liegend, kann sowohl straßenseitig über den Haupteingang als auch von der Rückseite direkt über den Garten betreten werden.

Der rechte Bereich des Wohnhauses verfügt über einen Vorraum und zwei Zimmer, die beide direkt vom Vorraum aus begehbar sind. Ein Zimmer ist straßenseitig ausgerichtet und

das zweite Zimmer verfügt über ein Fenster Richtung Garten.

Der linke Teil besteht aus einem Vorraum, zwei Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer und zwei Abstellräumen.

Die Küche ist straßenseitig ausgerichtet und bietet ausreichend Raum für eine bei Bedarf voll-ausgestattete Küchenzeile und einen Essbereich. Sowohl das mit einer Dusche

ausgestattete Badezimmer als auch die beiden Abstellräume sind sowie eines der beiden Zimmer direkt vom Vorraum aus begehbar. Das zweite Zimmer liegt hinter dem

ersten und die über dieses zu erreichen.

Beheizt wird das Wohngebäude über eine Öl-Zentralheizung mittels Radiatoren.

Über den Innenhof zwischen den beiden Wohngebäuden gelangt man vorbei an der Garage und dem von außen begehbaren Abstellraum (inkl Heizanlage), in den fast 600m² großen Garten.

An der Rückseite liegend, lädt dieser zum Verweilen und Entspannen ein.

Umgebung

Das Objekt befindet sich mitten in Rohrau, rund 12 Fahrminuten von Bruck an der Leitha entfernt. Zu den umliegenden Nachbarorten zählen Gerhaus, Pachfurth, Hollern und Schönabrunn.

Damit befinden sich Nahversorger, Restaurants und Kaffees in unmittelbarer Nähe. Über die Ost-Autobahn gelangt man in rund 40 Fahrminuten in die Wiener Innenstadt.

In Rohrau selbst gibt es neben Haydns Geburtshaus unter anderem auch noch eine Volksschule und das Gemeindeamt.

Durch die Lage gibt es eine ideale Balance zwischen Erholung im grünen und Stadtleben kombiniert mit einer guten Anbindung.

Kosten

Kaufpreis = 229.000 Euro

laufende Kosten:

Kanalabgabe: 18,70 inkl 10% USt

Wassergebühr: 8,25 inkl 10% USt

Abfallwirtschaftsgebühr: 10,31 inkl 10% USt

Grundstücksdarlehen: 5,50 inkl 10% USt

Summe = 42,76 Euro

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

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 schriftlichen 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 876 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 170 m ²	Beziehbar:	nach Rücksprache
Zimmer:	4	Eigentumsform:	Alleineigentum
Bäder:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Zentralheizung
Abstellräume:	3	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Ausrichtung:	Südosten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Parkett, Steinboden	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Öl	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	229.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos

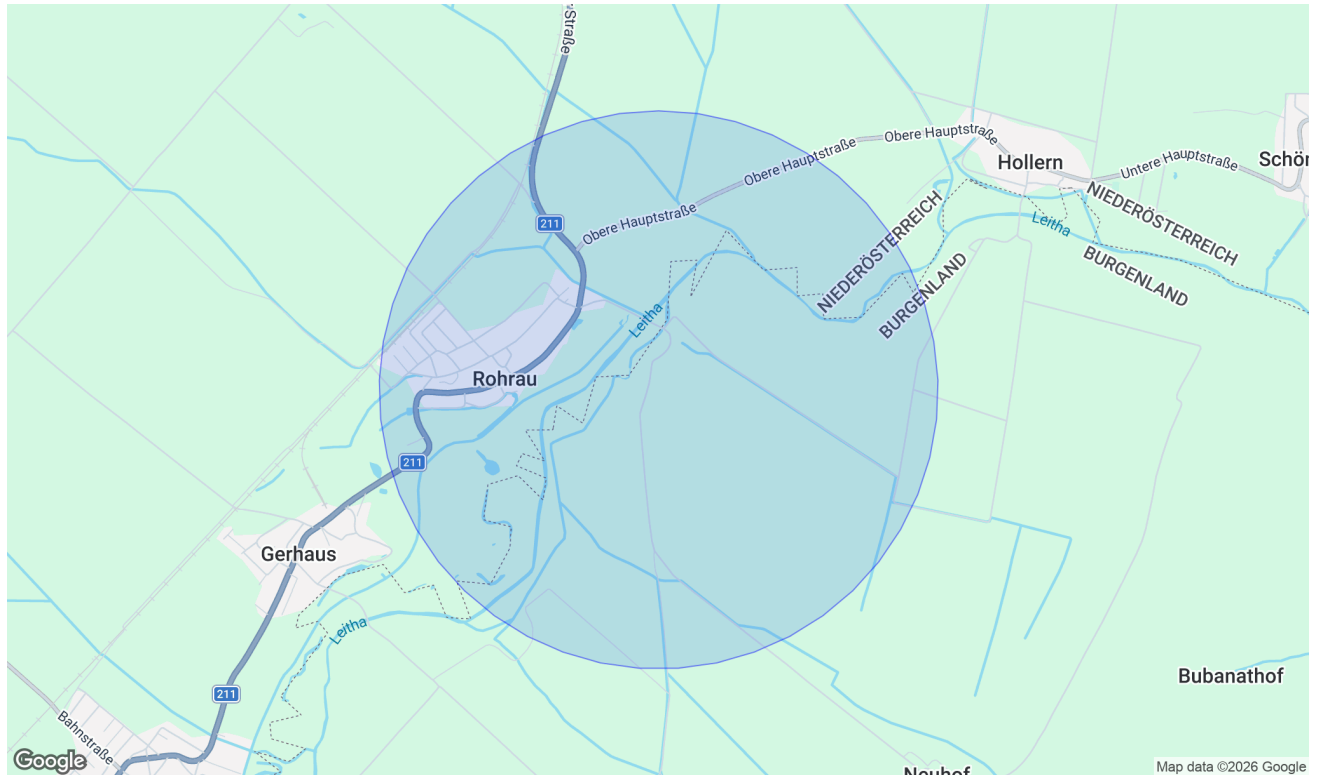






Lage

2471 Rohrau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	5.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	6.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	4.500 m
Flughafen	7.500 m

Kinder & Schulen

Schule	6.000 m
Kindergarten	6.000 m
Universität	6.000 m

Sonstige

Bank	5.500 m
Geldautomat	5.000 m
Polizei	7.500 m
Post	7.500 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