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 I Abstellräume innen und außen I Nähe Haydn Geburtsbaus, Schloss Rohrau und Gemeindeamt

Ein idealer Erholungssort 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 Objekte 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 einen Vorraum, zwei Zimmern, eine 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 = 199.000 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 m²
Wohnfläche:	ca. 170 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	3

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Ausrichtung:	Südosten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Parkett, Steinboden
Befeuerung:	Öl
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung

WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %

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

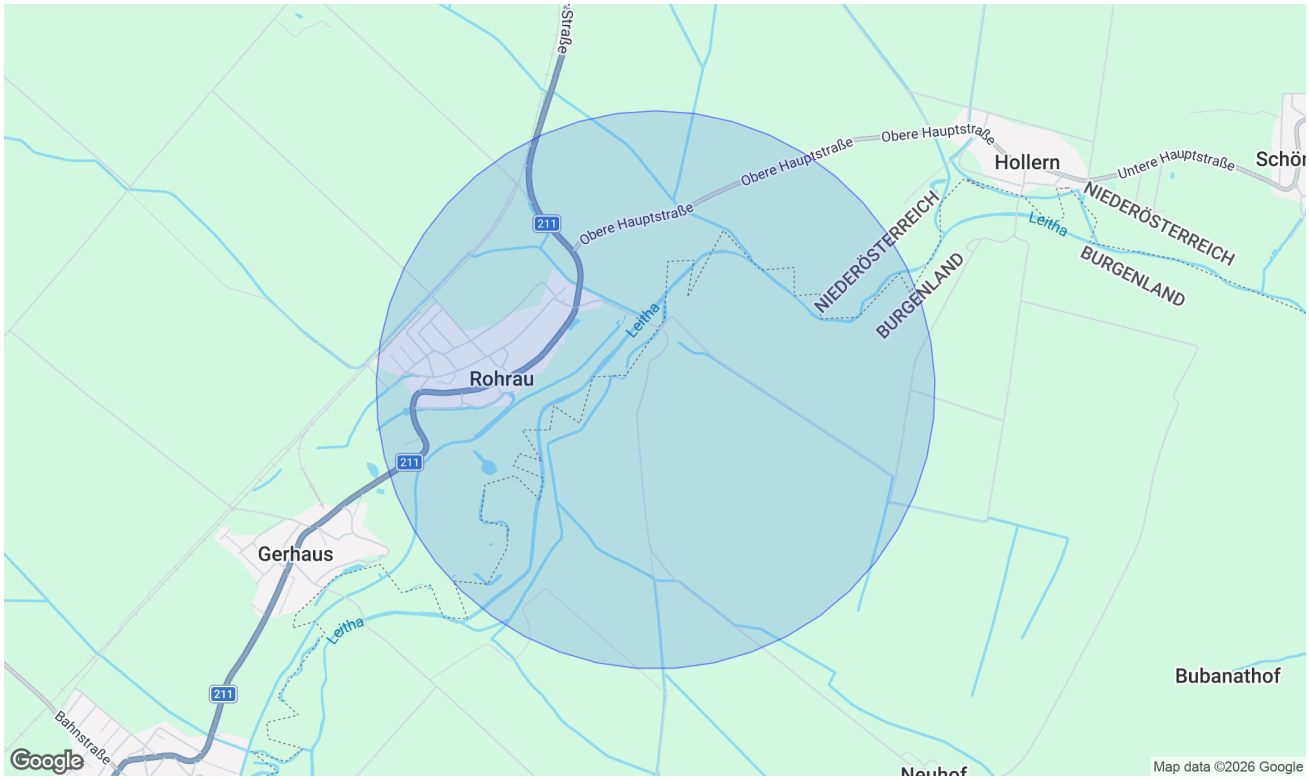
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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