

2123 Hautzendorf | Haus | Objektnummer: 57026

1.040 m² Grund in Hautzendorf | Haus mit Ausbaupotenzial & Erdkeller



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

1.040 m² Grund in Hautzendorf | Haus mit Ausbaupotenzial & Erdkeller



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Hautzendorf im Kreutal und vereint ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Wien-Stammersdorf in ca. 19 Autominuten erreichbar
Schnellbahnstation fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar
Schnellbahnverbindung nach Wien Floridsdorf in rund 35 Minuten

Die Lage bietet somit eine attraktive Kombination aus ländlicher Lebensqualität und guter Anbindung an Wien.

Großzügige Liegenschaft mit Ausbaupotenzial, Erdkeller und Nebengebäuden in Hautzendorf

Inmitten des idyllischen Kreutals gelangt diese vielseitige Liegenschaft in Hautzendorf zum Verkauf. Auf einem großzügigen Grundstück von rund **1.040 m²** erwarten Sie ein Einfamilienhaus mit ca. **75 m² Wohnfläche**, ein eigener Brunnen sowie ein traditioneller Erdkeller.

Die Immobilie bietet bereits heute eine solide Grundlage zum Wohnen und eröffnet gleichzeitig interessante Möglichkeiten für Erweiterungen, Umbauten oder die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich in der Widmung **BA – Bauland Agrargebiet**. Es gelten die Bestimmungen der NÖ Bauordnung hinsichtlich Bebauungsweise und Ortsbild. Laut Bauamt sind grundsätzlich bis zu **vier Wohneinheiten** möglich. Für jede Wohneinheit sind **zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund** vorzusehen. Das Grundstück ist bereits an **Wasser, Kanal, Strom und Gas** angeschlossen.

Highlights auf einen Blick

- Grundstücksfläche ca. 1.040 m²
- Wohnfläche ca. 75 m²
- zusätzlich rund 25 m² Ausbaureserve
- mehrere Nebengebäude
- Erdkeller
- eigener Brunnen
- neue Eingangstüre (2023)
- neue hofseitige Fenster (2023)
- Gasheizung
- zusätzlicher Holzofen
- Widmung Bauland Agrar
- Potenzial für bis zu 4 Wohneinheiten
- Schnellbahn fußläufig erreichbar
- nur rund 20 km bis Wien

Viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Zukunftspläne

Das bestehende Wohnhaus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von rund 75 m² und umfasst:

- Wohnzimmer (ca. 21 m²)
- Küche (ca. 14 m²)
- Kabinett (ca. 12 m²)
- Badezimmer (ca. 9 m²)
- Vorzimmer (ca. 8 m²)
- Abstellraum (ca. 4 m²)

Kaufpreis € 235.000,-

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

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 schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (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.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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. 1.040 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 75 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 900 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Heizofen
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Gärten:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	teilrenoviert
		Baujahr:	1930
		Ausrichtung:	Westen
		Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	07.03.2034
		HWB:	 297 kWh/m ² a
		fGEE:	 3,36

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Öffenbare Fenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit WC
Befeuerung:	Gas, Holz	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

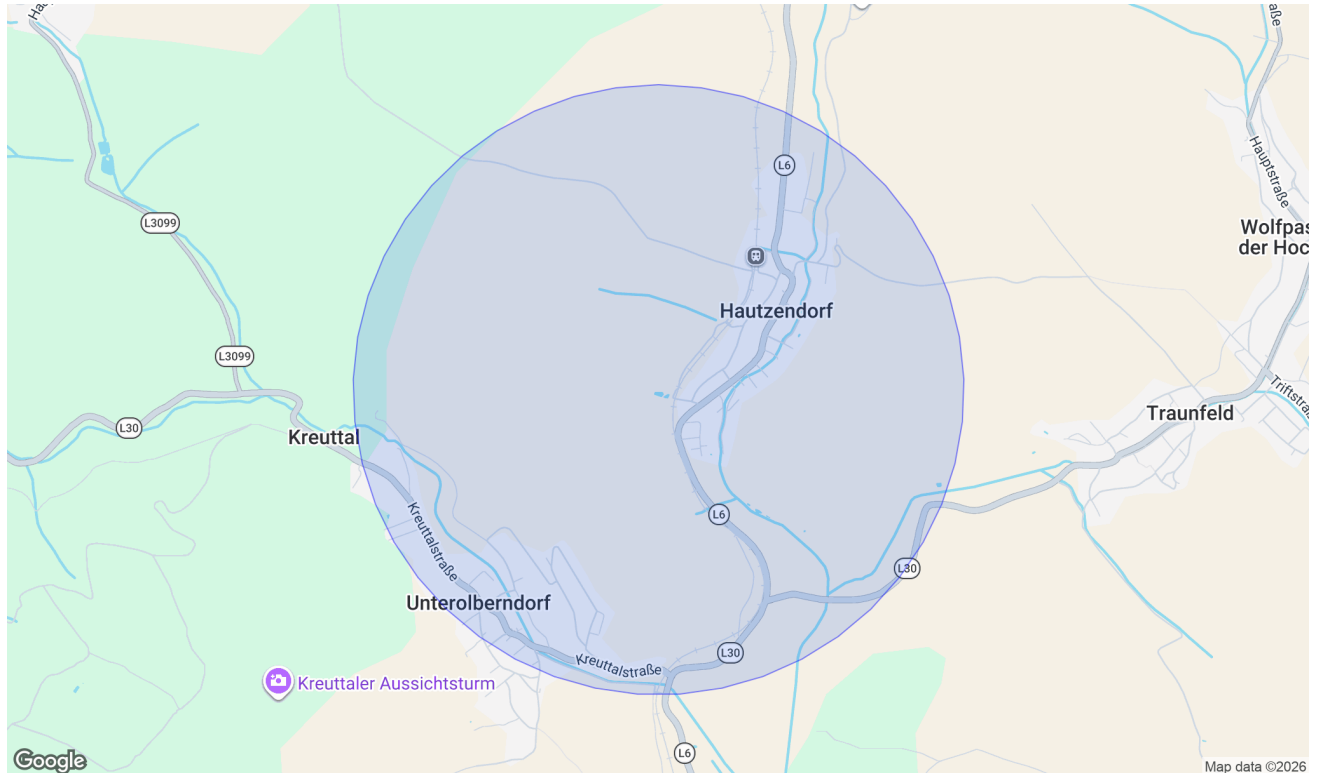
Kaufpreis:	235.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	8.460,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

2123 Hautzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	7.500 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	2.500 m
Polizei	8.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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