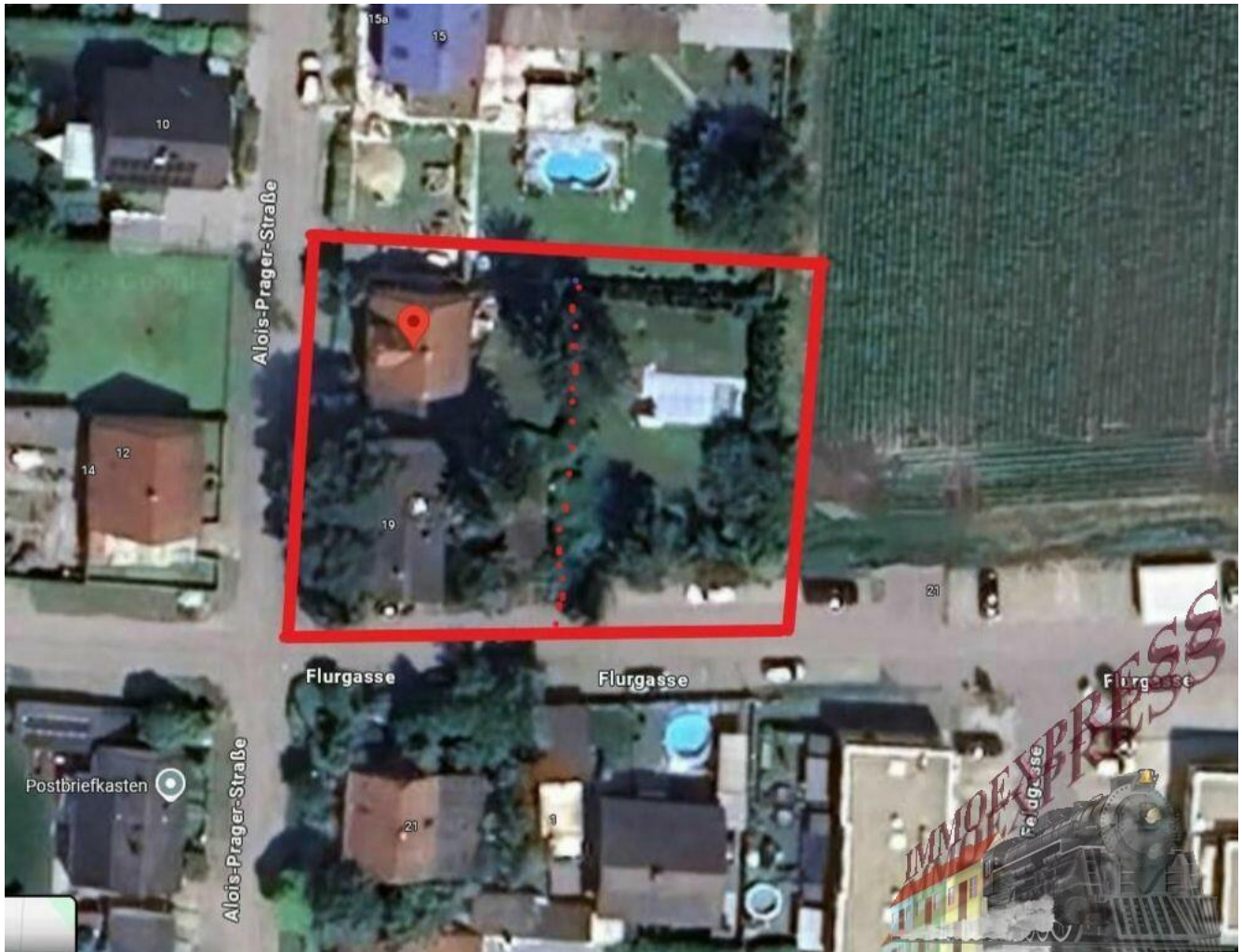


## Zwei Häuser & ein Grundstück für Großfamilien und Bauträger



Lage und mögliche Trennung des GST

**Objektnummer: O2100164583**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2283 Obersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

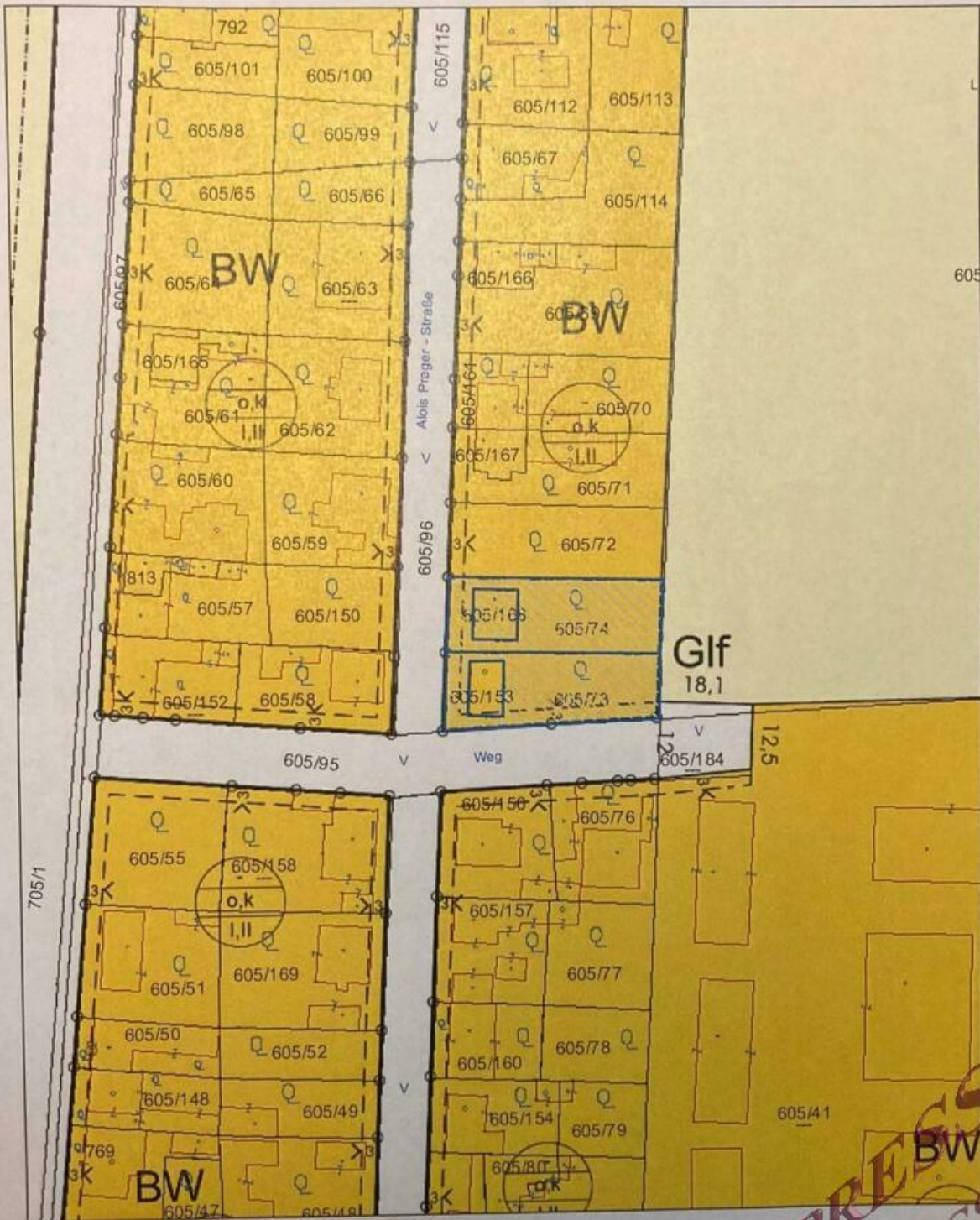
## Ihr Ansprechpartner



### Franz Zalesak

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +4  
F +4  
Ger  
Verf



**Lageplan**

**Marktgemeinde Obersiebenbrunn**  
2282 Obersiebenbrunn, Hauptplatz 11  
Tel: 02286/2218  
e-Mail: [gemeinde@obersiebenbrunn.at](mailto:gemeinde@obersiebenbrunn.at)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 27.02.2025  
Maßstab (vs. Original): 1:1  
Erstellt durch Anwender:  
Janine Seeböck

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VerGIS

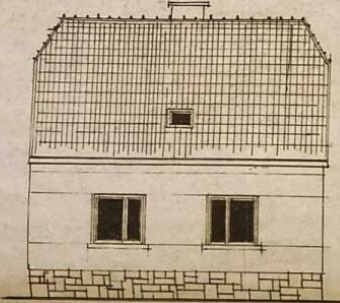


WOHNHAUS FÜR KURT HÖLLRIGL U. MARIA GLASER OBER-SIEBENBRUNN

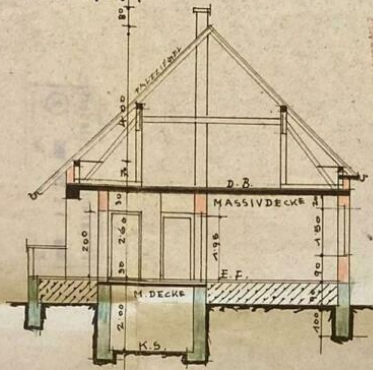
K. D. N. 605/73

1 CM = 1 M

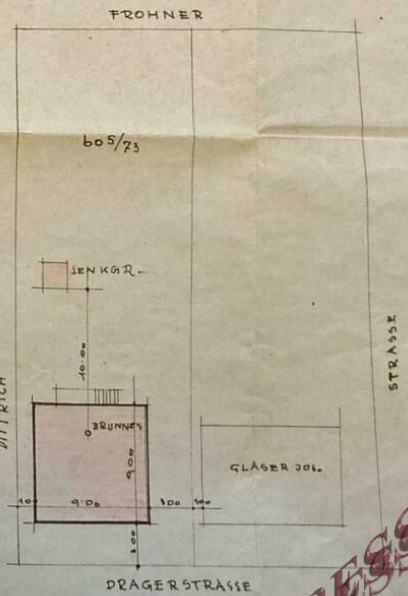
ANSICHT



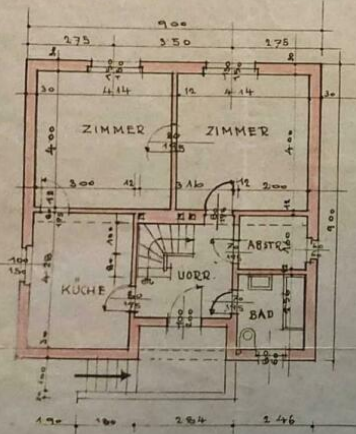
SCHNITT



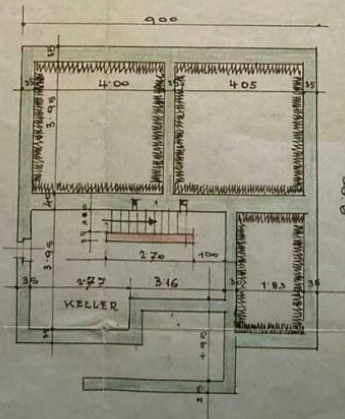
LAGEPLAN 1:250



ERDGESCHOSS



KELLER U. FUNDAMENT



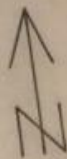
BAUWERBER

Höllrigl Kurt  
Maria Glaser



RIL 1960

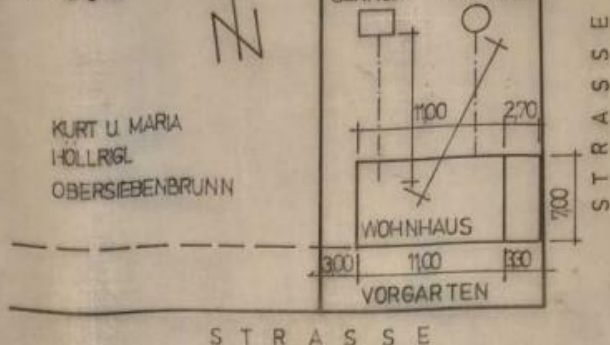
LAGEPLAN  
M 1:500



KURT U. MARIA  
HOLLRIGL  
OBERSIEBENBRUNN

JOSEF GLASER  
E.Z. 557 PARZ. 605/153  
605/73

SENKGR. SICKERGR.



# EINREICHPLAN

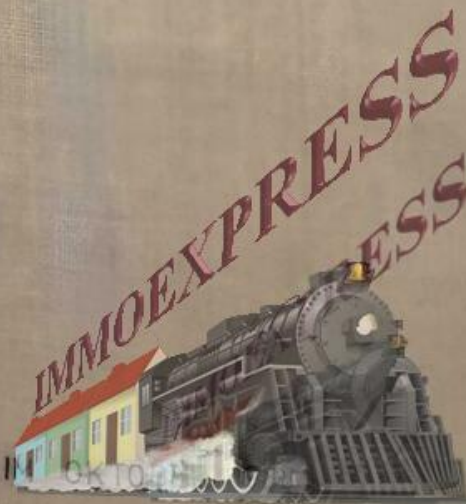
FÜR EINEN ZUBAU AM WOHNHAUS DES  
HERRN JOSEF GLASER IN OBERSIEBEN-  
BRUNN ALOIS PRAGERSTRASSE NR. 19  
E.Z. 557 PARZ. 605/153, 605/73

BAUHERR :

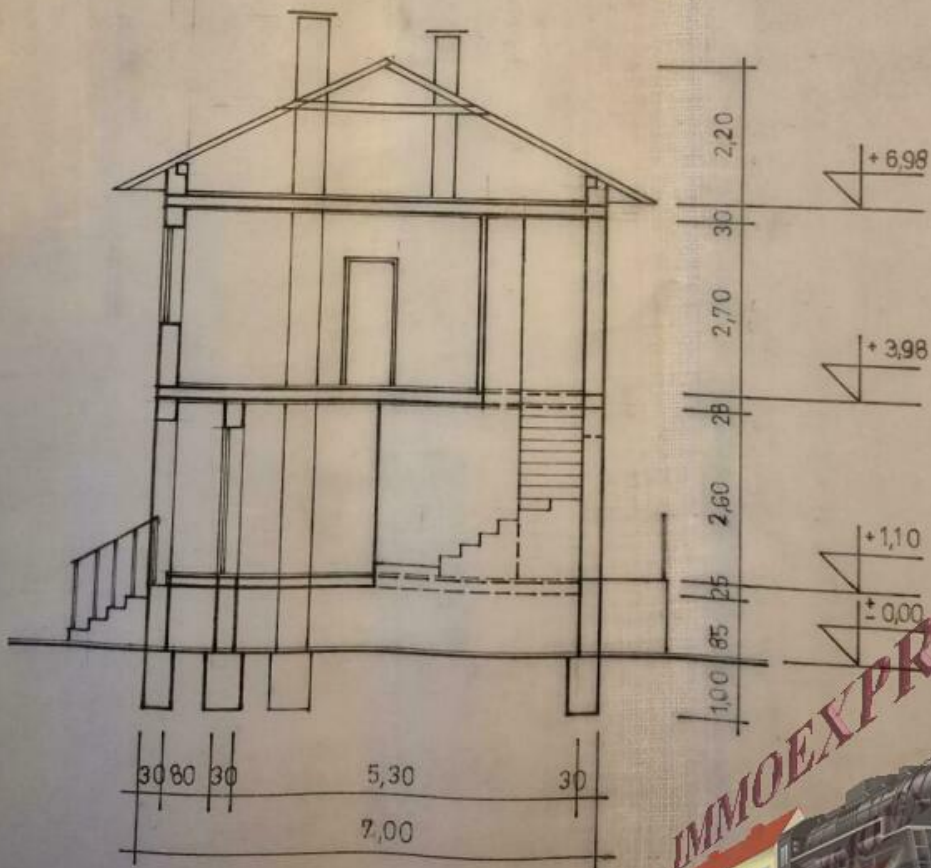
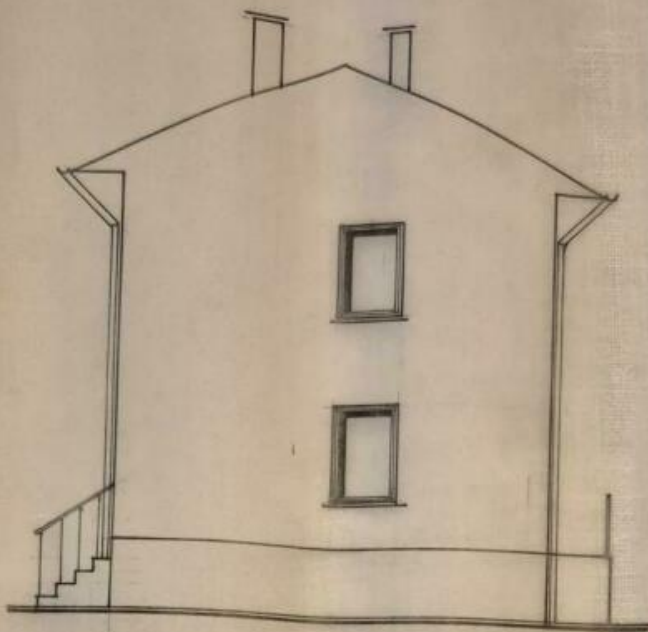
BAUFÜHRER+  
PLANVERFASSER :

BAUBEHÖRDE :

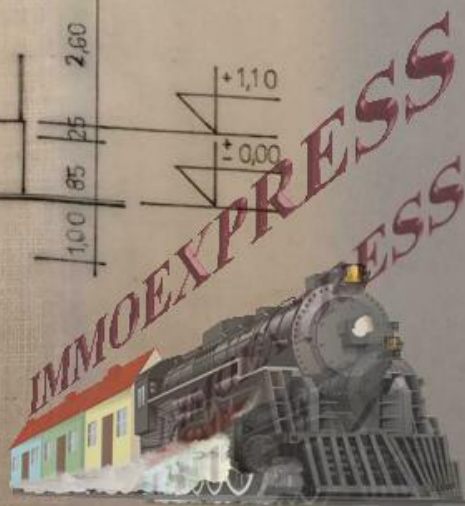
WIEN



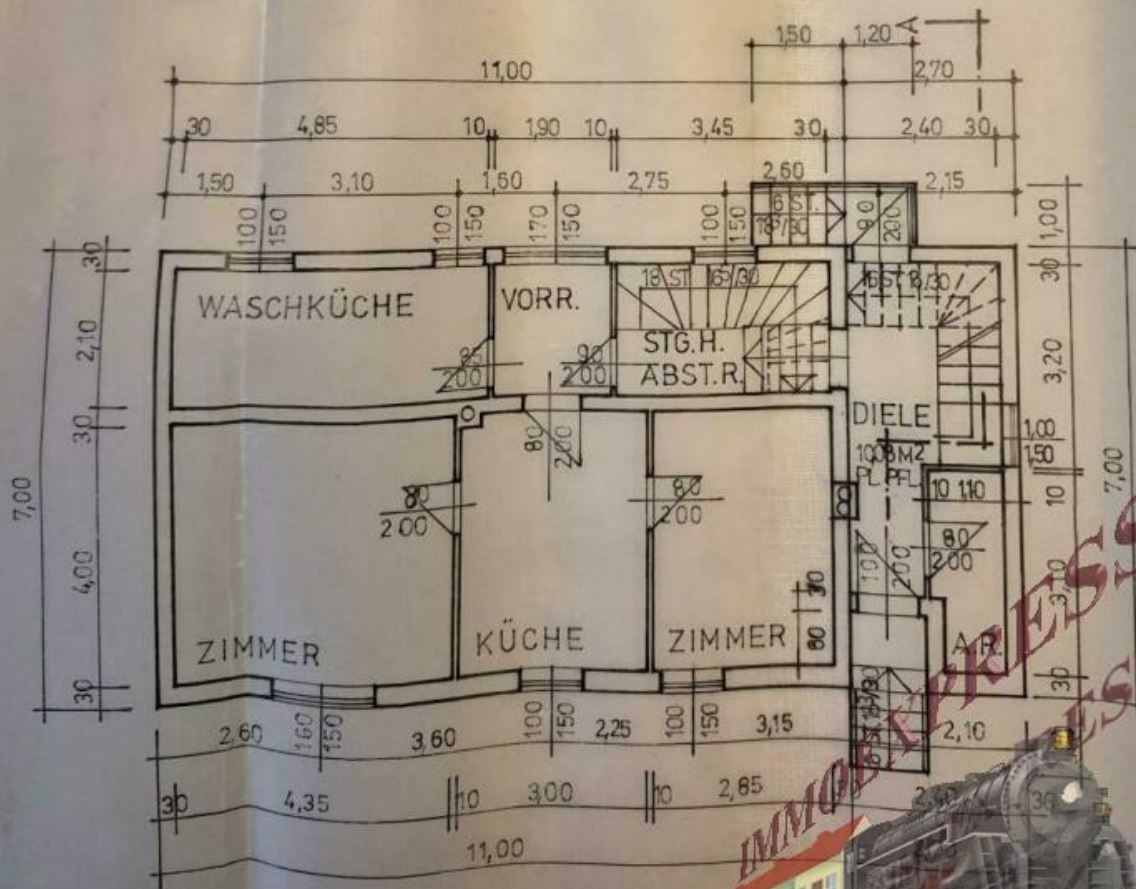
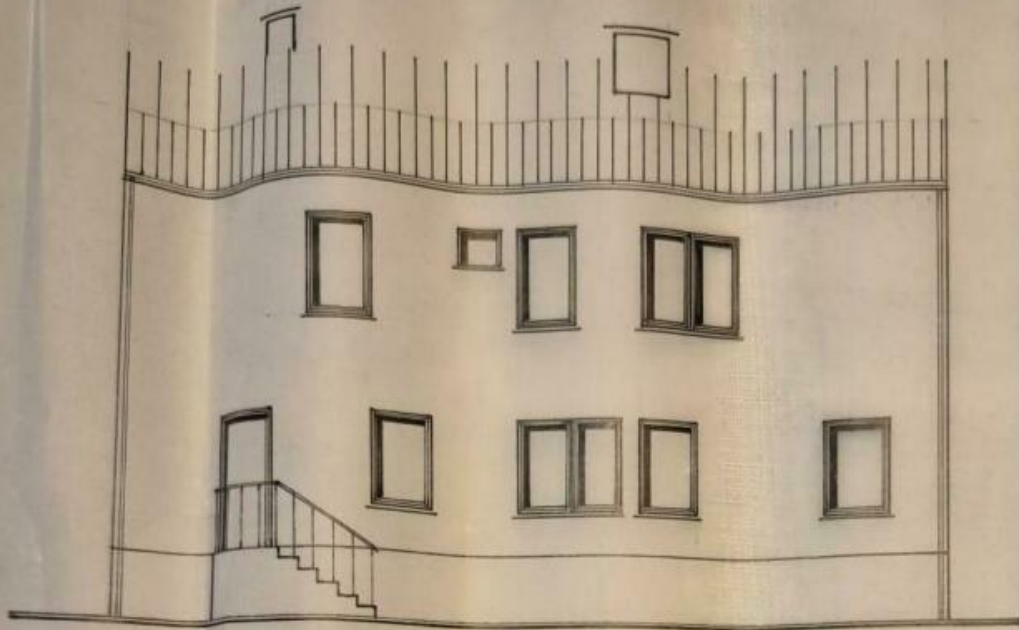
OSTANSICHT



SCHNITT A-A



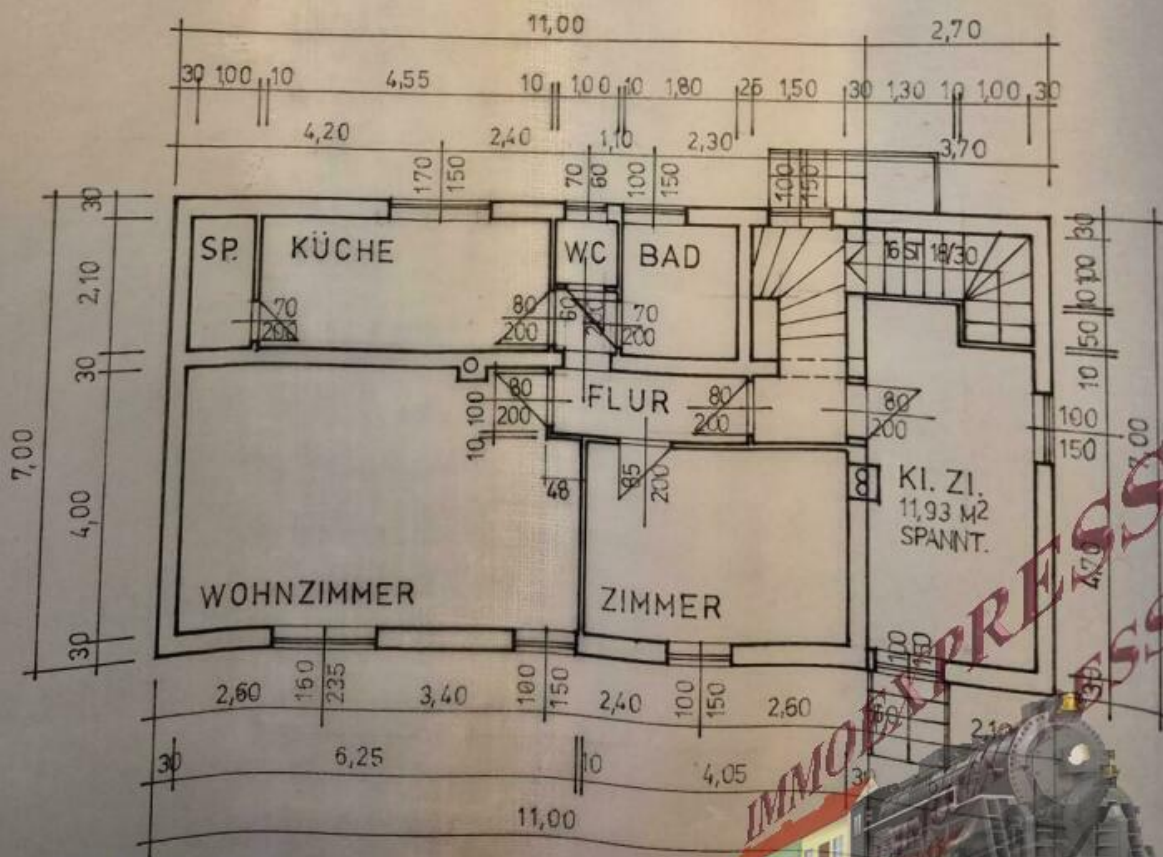
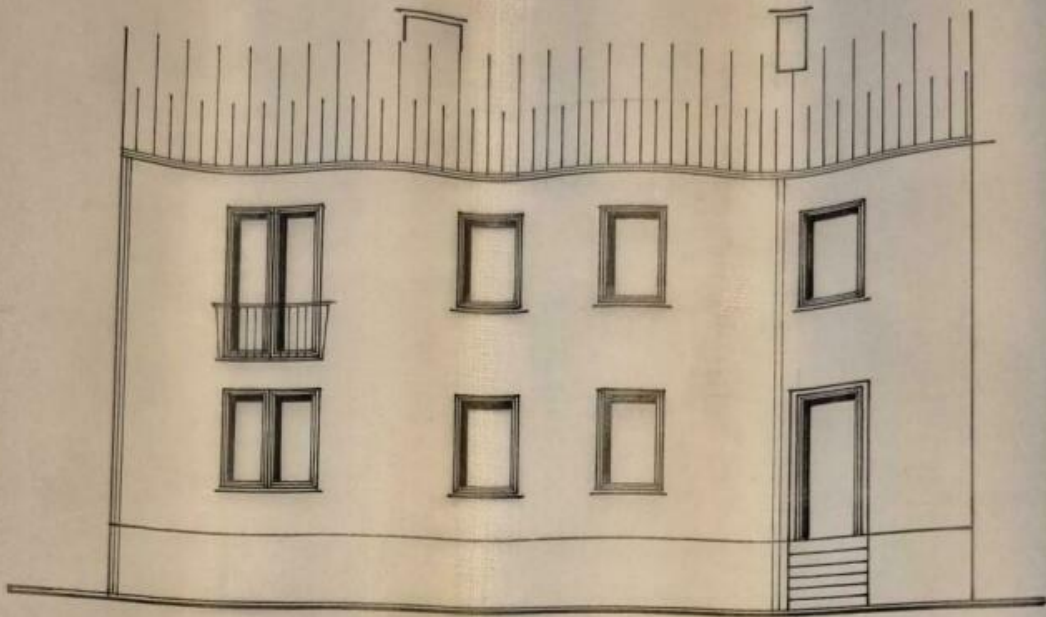
# GARTENANSICHT



ERDGESCHOSS



STRASSENANSICHT



OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Diese Immobilie wird von meinem Kollegen Herrn Thomas Puschner betreut.  
Sie erreichen ihn unter +436769556619

Achtung, angegebene Zimmer und Quadratmeterpreise stimmen NICHT überein!  
Altbestand!

Um Missverständnisse vorzubeugen, möchte ich auf einen Alleinvermittlungsauftrag und ein freundschaftliches Naheverhältnis hinweisen.

### Attraktive Entwicklungsgrundstücke – Zwei Einfamilienhäuser mit Potenzial!

Zum Verkauf stehen zwei benachbarte Grundstücke in der **Alois-Prager-Straße 17 & 19**, die sich ideal für Bauträger und Baumeister eignen. Die Immobilien bieten **vielfältige Möglichkeiten** für Sanierung oder Projektentwicklung.

#### Details der Grundstücke:

- **Grundstücksgrößen:**
  - Alois-Prager-Straße 17: ca. 289 m<sup>2</sup>
  - Alois-Prager-Straße 19: ca. 294 m<sup>2</sup>
  - Flurgasse (Neu): ca. 583 m<sup>2</sup> inkl. Pool  
(Studie und Angaben ohne Gewähr)
- **Bebauung:** Zwei Einfamilienhäuser
- **Garten:** Großzügige Gartenflächen, die überwiegend unverbaut sind, mit einem funktionstüchtigen Pool. Der Gartenbereich ist durch das Eckgrundstück leicht von der Straße zugänglich.

#### Details zu den Gebäuden:

- **Alois-Prager-Straße 17:**
  - Baujahr: 1960
  - Außenbereich: Thermisch isoliert
  - Innenbereich: **Kernsanierung notwendig**
  - Fenster: Dem Baujahr entsprechend
  - Besonderheit: Die Gaube ist noch nicht im Einreichplan eingetragen
- **Alois-Prager-Straße 19:**
  - Fenster: Baujahr 1983
  - Sanierung des EG 2012
  - Dach: Gedeckt mit Eternit
  - Außenbereich: Leichte Renovierungsarbeiten erforderlich

**Heizung:** Beide Häuser werden mit Strom beheizt.

**Ihre Möglichkeiten:**

Die beiden Einfamilienhäuser können entweder saniert und weiterverkauft oder komplett neu entwickelt werden. Dank der guten Erschließbarkeit und der attraktiven Lage bieten die Grundstücke erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

**Wichtige Hinweise:**

- Die angegebenen Zimmer- und Quadratmeterzahlen stimmen nicht überein.
- Es handelt sich um Altbestand.
- Alle Angaben ohne Gewähr.
- Alleinvermittlungsauftrag und ein freundschaftliches Naheverhältnis liegen vor.
- Energieausweis wird noch vorgelegt

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Vision in die Realität umzusetzen – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

**Sie interessieren sich für dieses einmalige Angebot? Dann kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin! Thomas Puschner +436769556619 Der Verkäufer bittet um eine vorrangige Finanzierungszusage!**

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.