

**20 Minuten von Wien entfernt \* tolle Aussicht \* leistbares Grundstück \***



Haus 1

**Objektnummer: 6773**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2222 Bad Pirawarth
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

4immobilien OG  
Forsthof 4  
4710 Grieskirchen

T 0660 / 406 36 67

























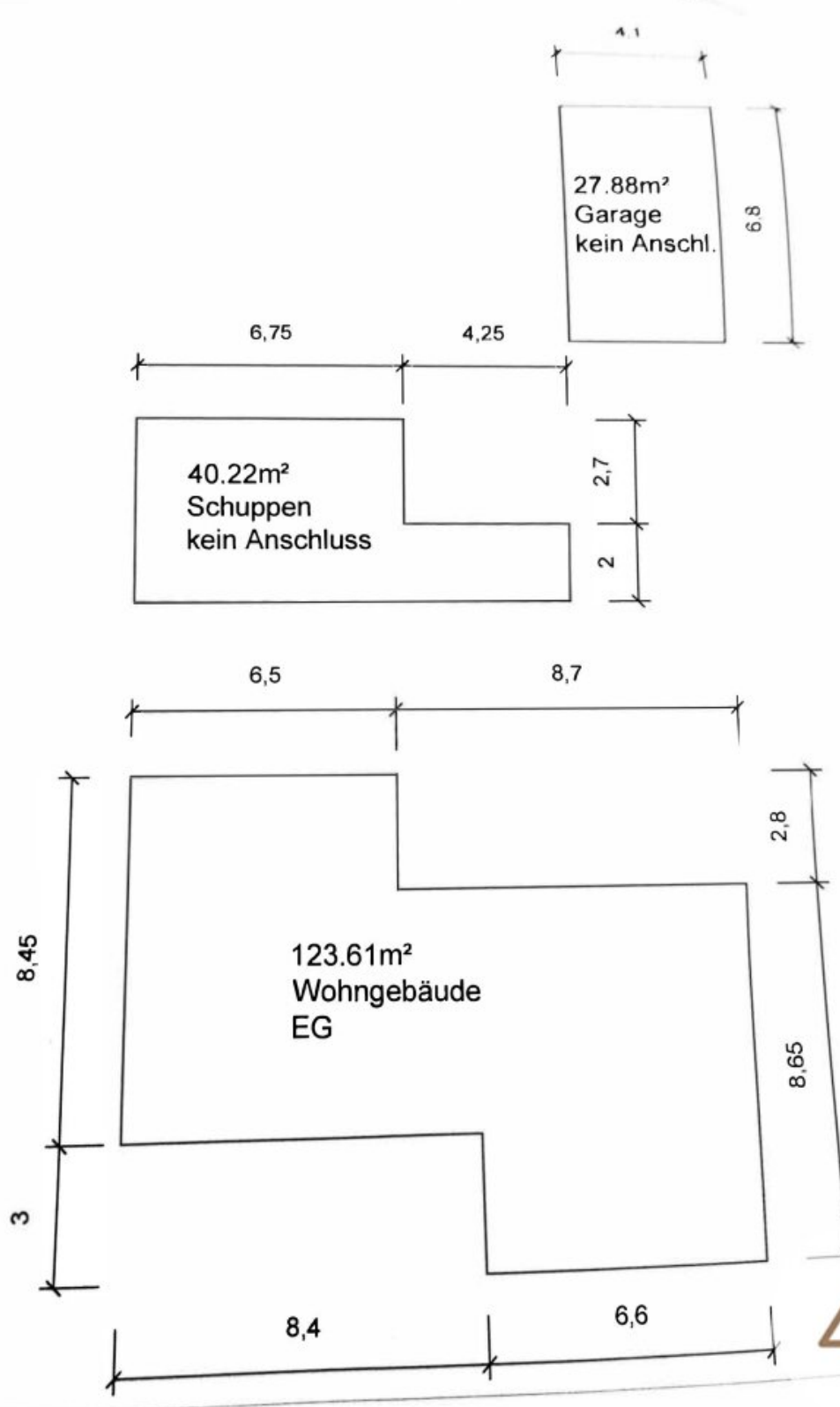












4



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Grundstücksfläche** von rund **899 m<sup>2</sup>**
- **Bauland Agrar, 60% Bebauung, Bauklasse 1, geschlossene Bauweise**
- **2 sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser (Altbestand)**
- **Nutzfläche** von Haus 1: rund 40 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche** von Haus 2: rund 80 m<sup>2</sup>
- **KFZ Garage mit elektrischen Einfahrtstor**
  
- **Erdkeller mit rund 10 m<sup>2</sup>** vorhanden
- **Terrasse** mit rund 15qm
- **Pergola**
- **Swimmingpool**
- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt per Strom (Gas an der Grundstücksgrenze)**

Angebotsverfahren: [www.venbona.at/bidding/CLZLKTOAMZU](http://www.venbona.at/bidding/CLZLKTOAMZU)

## Die ausführliche Beschreibung:

### Haus 1:

Im Vorzimmer angekommen steht Ihnen rechterhand die Küchenzeile sowie eine Dusche und Handwaschbecken zur Verfügung. Ein WC müsste nachträglich eingebaut werden. Linkerhand gelangen Sie in den Wohn/Schlafrum. Geradeaus steht Ihnen ein Kellergewölbe zum Lagern zur Verfügung.

### Haus 2:

Vom Vorraum aus gelangen Sie rechterhand in das WC (Senkgrubenanschluss) sowie auf den Dachboden. Geradeaus gelangen Sie in die Waschküche. Rechterhand steht Ihnen Küche inkl. Speis zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in 2 weitere Räumlichkeiten welche Sie nach Belieben gestalten können.

Abgeschlossen wird diese Liegenschaft mit einer KFZ Garage mit elektrischen Einfahrtstor.



## **Haustechnik**

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Strom bzw. Holzofen.  
Gasanschluss an Grundstücksgrenze

## **Infrastruktur**

Nahversorger, Bank, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Cafe, Gasthaus, Buschenschank uvm.  
sind fußläufig erreichbar.

In Wolkersdorf (14 Minuten entfernt) sowie in Mistelbach (18 Minuten entfernt) oder auch  
Gänserndorf (23 Minuten entfernt) finden Sie alles was Ihr Herz begehrt.  
Das Shoppingcenter G3 ist in nur rund 18 Autominuten entspannt erreichbar.

Die Ortschaft Mistelbach ist in nur 18 Autominuten erreichbar, wo Ärzte, Schulen, viele  
Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Ebenso ein Freibad und das Landeskrankenhaus  
Mistelbach.

## **Verkehrsanbindung**

**Bus 535:** Gänserndorf Bahnhof (Zuganbindung nach Wien) - **Bad Pirawarth** - Mistelbach  
(Zuganbindung nach Wien)

### **Mit dem Auto:**

sind Sie binnen 5 Minuten an der A5 Hausleiten.  
In rund 20 Minuten erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze (Gewerbepark Stadlau) A23.

## **Finanzierungshilfe wird geboten**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.