

**3150 m<sup>2</sup> - RIESENGRUNDSTÜCK mit Altbestand - für  
VIELFÄLTIGE VERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN**



Garten mit Obstbäumen

**Objektnummer: 2434\_1923**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Rauchenwarth
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 341,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,26
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 664 917 02 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



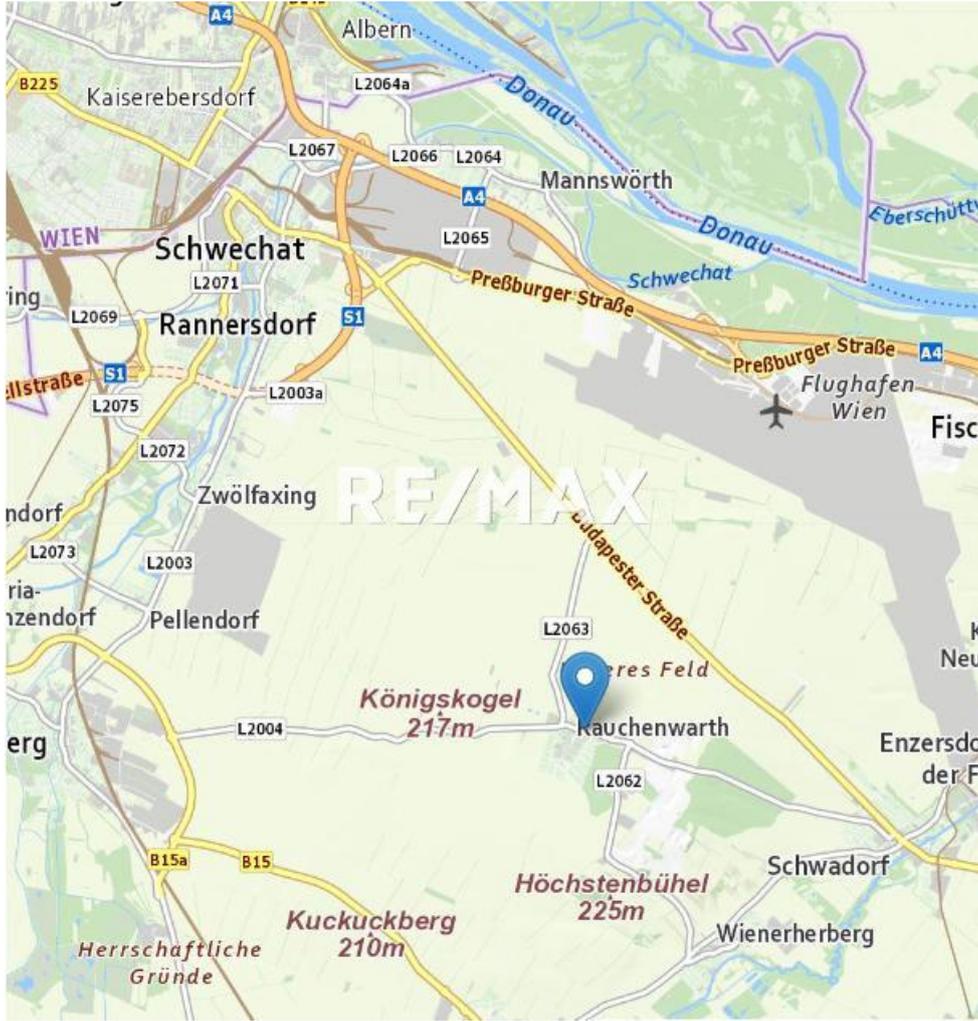












## Objektbeschreibung

Ab sofort kommt in der Gemeinde Rauchenwarth, ca. 5 km östlich von Schwechat, ein ca. 3158 m<sup>2</sup> großes, vollkommen ebenes Grundstück mit Altbestand zum Verkauf. Vom Grundstück sind ca. 1870 m<sup>2</sup> als Bauland/Agrar gewidmet (Bauklasse I, II, 50% bebaubar). Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen! Das Baugrundstück bietet ein großes Entwicklungspotential z.B. zur Errichtung eines großzügigen Eigenheimes. Für Investoren (Bauträger) bietet sich die Möglichkeit zur Errichtung von z.B. 2 Doppelhäusern oder 4 Reihenhäusern, insges. 4 Wohneinheiten plus je WE 2 Parkplätze. Der Rest ist Grünland ausgewiesen und kann z.B. für Tierhaltung oder als Abstellfläche verwendet werden. Ebenso wäre z.B. auch die Haltung von Pferden oder anderen Tieren, wie Schafen oder Ziegen etc., möglich. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, Baujahr ca. 1938, mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Kabinett, Badezimmer/Dusche, extra WC. Weiters stehen eine ca. 14 m<sup>2</sup> große Werkstatt und eine ca. 18 m<sup>2</sup> große Garage, sowie ein kleiner Kellerraum zur Verfügung. Ein geräumiger Dachboden kann unter Beachtung der Feuerpolizeilichen Vorschriften ebenfalls als Stauraum genutzt werden. Das Haus wurde vor ca. 25 Jahren teilrenoviert, wobei neue Holzfenster, eine Gas-Kombitherme, sowie eine Dusche mit Waschplatz eingebaut worden sind. Grundsätzlich ist das Haus bewohnbar, jedoch sind einige Renovierungsarbeiten erforderlich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Kombitherme mit Radiatoren. Die Gebäude sind an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Alle Gemeindeabgaben sind bezahlt. Das zweite Wohnhaus mit angebautem Schuppen, Baujahr angenommen vor 1900, ist weitgehend baufällig und vermutlich abbruchreif. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Stadel mit ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der zusätzlichen Raum für Lagerung, Werkstatt oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. **WICHTIGE INFORMATION:** Der angegebene Preis ist in Abstimmung mit den Eigentümern als "Startpreis" zu verstehen und kann sich je nach Nachfrage nach oben verändern. Über die Annahme eines Kaufanbotes entscheiden ausschließlich die Eigentümer! Finanzierung: Aufgrund der ab 01.07.2022 geltenden neuen ÖNB-Richtlinie für eine strengere Vergabe von Immobilien-Krediten wird dringend empfohlen, sich bei Bedarf rechtzeitig um eine ausreichende Finanzierung zu kümmern. Gerne können wir Ihnen dabei mit unseren bewährten und verlässlichen Finanzierungspartnern behilflich sein. Unser Finanzierungs-Kooperationspartner der Fa. INFINA, Hr. Ronald KAMPLEITNER, Tel. 0660/8877994, Mail: ronald.kamleitner@infina-partner.at, steht Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung. Auch ein telefonisches Beratungsgespräch öffnet Ihnen vielleicht bisher nicht bekannte Möglichkeiten, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragung ca. 1,5 % Vertragserrichtung (Notar/Rechtsanwalt), zzgl. 20% USt und Barauslagen RE/MAX-Honorar: 3 % von Verkaufspreis + 20% USt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [www.remax.at](http://www.remax.at), oder unter meinen Kontaktdaten! Ich würde mich freuen, Sie schon bald persönlich begrüßen und Ihnen diese tolle Immobilie umfassend präsentieren zu dürfen! Lage und Erreichbarkeit: Die ca. 830 Einwohner zählende Marktgemeinde Rauchenwarth, liegt ca. 10 km östlich der Stadtgrenze von Wien und ca. 5 km östlich von Schwechat, im Bezirk Bruck an der Leitha. Mit der Bus-Linie 272 erreichen Sie in ca. 22 Minuten die U3-Station Wien

Simmering. Mit dem Auto gelangen Sie ebenfalls in kurzer Zeit auf die S1 (Anschlussstelle Schwechat) mit Verbindungen in alle Richtungen. Im Ort selbst gibt es einen Nahversorger mit Poststelle, zwei Heurigenbetriebe, ein gut geführtes Familienhotel u.a. Betriebe. Größere Betriebe, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte etc. finden Sie entweder in Schwechat, bzw. in Schwadorf, jeweils ca. 5 km Entfernung. Rauchenwarth ist als familienfreundliche Gemeinde ausgewiesen. Näheres dazu finden Sie auf der Gemeinde-Homepage unter <https://www.rauchenwarth.gv.at/> Rechtliche Hinweise: In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten. Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein. Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

ga  
be  
n g  
em  
äß  
ges  
etzl  
ich  
em  
Erf  
ord  
ern  
is:

Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at).