

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* NUR 26 MINUTEN VON WIEN:  
2-FAM-WOHNHAUS, 2530 m<sup>2</sup> GRUND, PFERDEHALTUNG  
MÖGLICH**



Bild\_23

**Objektnummer: 240/01120**

**Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Sportplatz 275 / Kircheng. 12
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2014 Breitenwaida
Baujahr:	1975-1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	145,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Zlabinger

Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

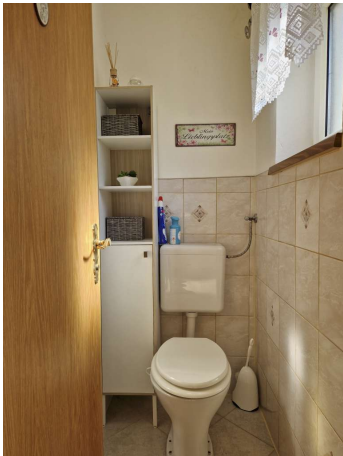
H 0676/525 44 28

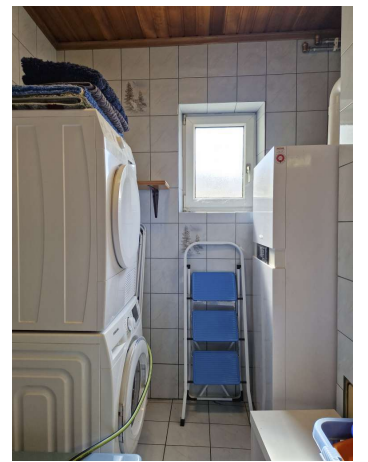
F 02954/2057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

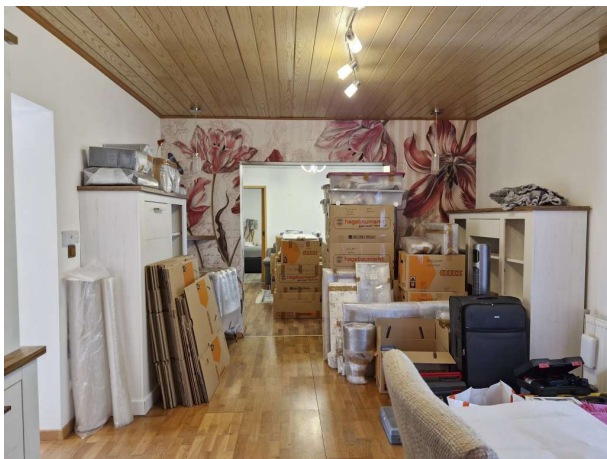






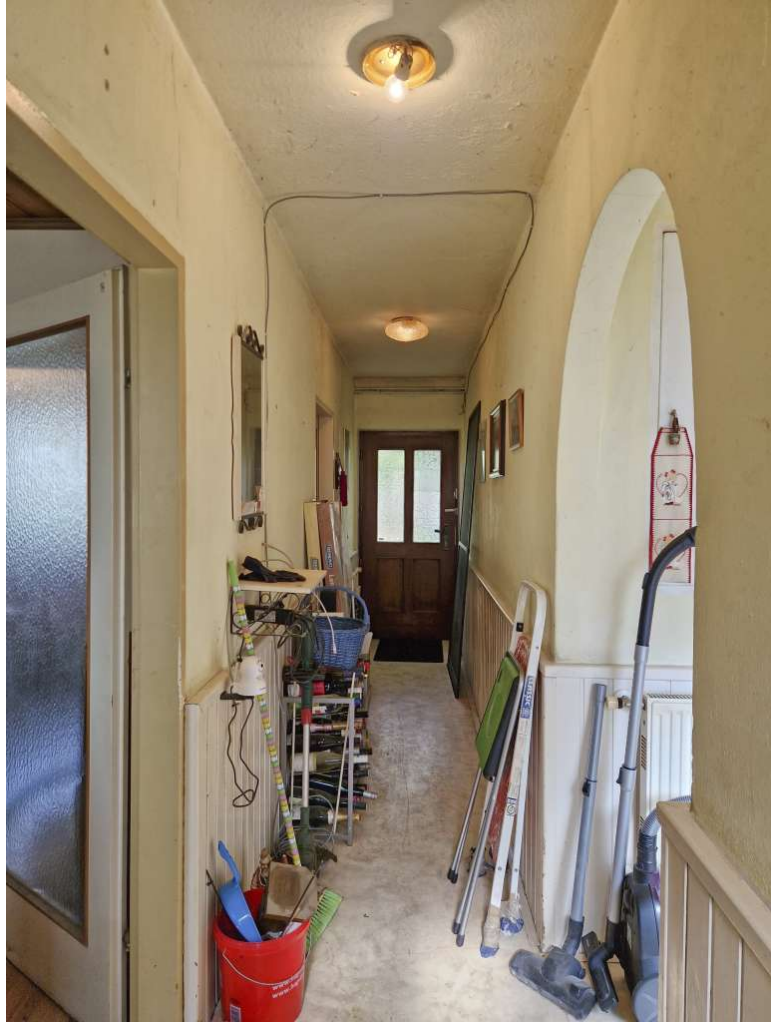














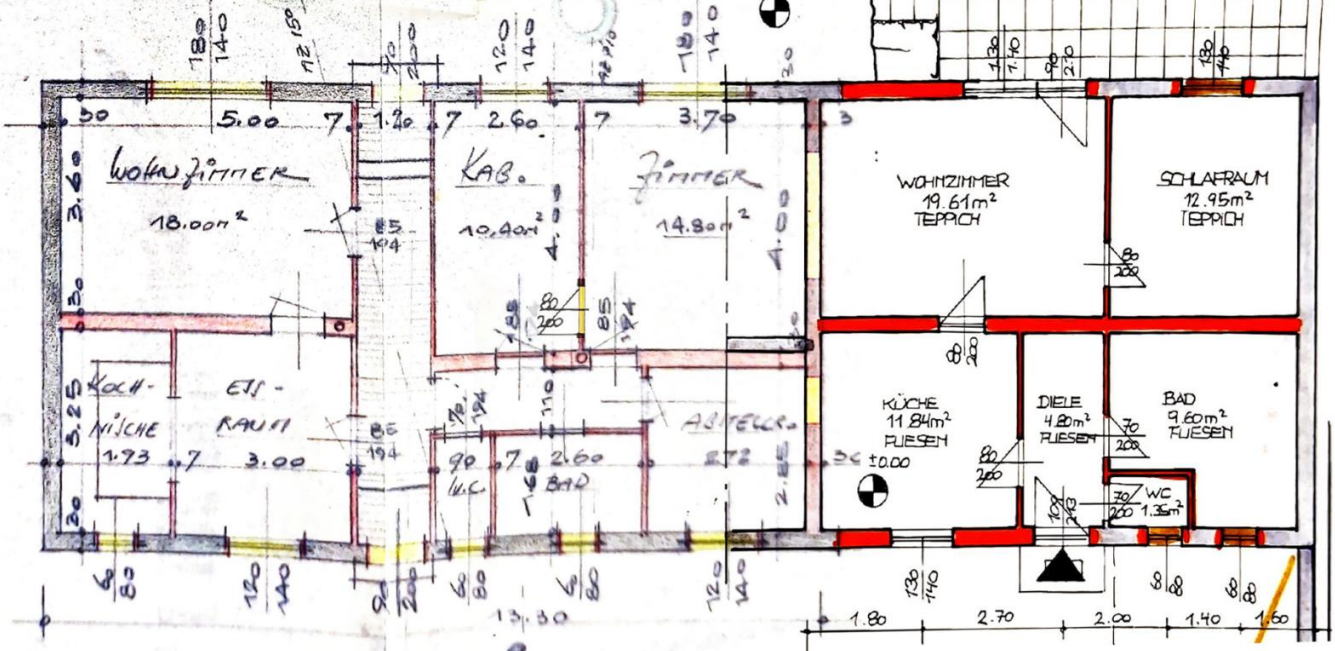
1 - SCHEMATA A-B

59-15-3,65

ZUR FLEISCHGRUBE

LEIFENABICK. 8-0,60

GARTEN 0,50



## Objektbeschreibung

**\*\*\* R E S E R V I E R T \*\*\* BREITENWAIDA, KIRCHENG. 12/AM SPORTPLATZ 275 - NUR 26 MINUTEN VON WIEN: 2-FAMILIENWOHNHAUS, 2530 m<sup>2</sup> GRUND, PFERDEHALTUNG MÖGLICH - TOP INFRASTRUKTUR! Eckdaten des Grundstücks: - Verkauf erfolgt mittels Bieterverfahren - Richtpreis € 300.000,-\* - Grundstücksfläche: ca. 2.530 m<sup>2</sup>, Breite ca. 21 bis 23 m, Länge ca. 120 m - Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup> - 2 komplett getrennte Wohneinheiten (2-Zi + 4-Zi.) und Terrassen, Durchgang vorhanden - Widmung: Bauland Agrargebiet (BA) - Pferde-/Tierhaltung möglich Mit dieser Liegenschaft können Sie ein teilweise sehr gepflegtes Wohngebäude mit zwei komplett getrennten, ebenerdigen Wohneinheiten (eine 2-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohneinheit) auf einem wunderschönen, sehr großen, absolut ruhigen Grundstück erwerben, welches sowohl für Private mit sehr großem Platzbedarf (Tierhaltung aufgrund der Widmung Bauland Agrargebiet ist ausdrücklich möglich!) als auch für Bauträger (für mind. 8 Wohneinheiten) und zur Teilung in mehrere Bauplätze oder für Anleger mit 2 WE zur Vermietung (kein MRG) und abgetrennte Grundstücksteile zur Verwertung, geeignet ist. Eine Wohneinheit wurde ca. 1975 und die zweite ca. 1991 errichtet. Die neuere Wohneinheit ist in sehr gepflegtem, laufend instand gehaltenem Zustand, die ältere hat einen gewissen Renovierungs- und Erneuerungsbedarf. Gemeinsam verfügen diese nun über eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwertgerät (ca. 2015), die Böden wurden, zumindest teilweise modernisiert und es wurde teilweise neu ausgemalt. Die beiden Wohneinheiten verfügen über eigene Hauseingänge, die über den gemeinsamen Hof erreichbar sind und haben eigene Terrassen. Es ist ein Durchgang zwischen den Wohneinheiten, jeweils in den Vorzimmern, vorhanden, der jedoch einfach zu schließen ist. Die kleinere, ältere Wohneinheit wird teilmöbliert mit alter Küche und die größere, **neuere Wohneinheit weitestgehend unmöbliert ohne Küche verkauft**. Auf der Liegenschaft befinden sich neben dem Wohngebäude noch diverse gemauerte Nebengebäude und ein baufälliges Bauernhaus aus dem 18. Jhd. sowie die Überreste von zwei kleinen, baufälligen Gartenhütten aus Holz. Es sind keine Keller auf der Liegenschaft vorhanden. Auf der einen Seite an einer kleinen, ruhigen Seitengasse und auf der anderen Seite direkt am Sportplatz in Breitenwaida gelegen, gelangt man in nur wenigen Minuten zu Fuß zur Bahnstation (Schnellbahn Wien-Hollabrunn od. Wr. Neustadt-Hollabrunn, Regionalzüge). Kindergarten, Volksschule und der kleine Supermarkt befinden sich in direkter Nachbarschaft (2-3 Gehminuten). Auch die Bezirkshauptstadt Hollabrunn, mit der entsprechenden Infrastruktur, ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadtgrenze von Wien (Strebersdorf) ist in ca. 26 Minuten mit dem Auto über die S3 und die A22 erreichbar. **Kosten: Richtpreis: VB € 300.000,-\* \*der endgültige Verkaufspreis kann im Zuge des Bieterverfahrens höher sein, als der angegebene Richtpreis** die Aufschließungsabgabe gemäß BK 1 und Anschlussgebühren im Wert von insgesamt ca. € 55.000,- sind bereits entrichtet. Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis (kann tw. entfallen) Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca. 1,2-1,5% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Eine Aufschließungsergänzungsabgabe kann bei Grundstücksneuteilung, nach Baueinreichung, beim Erhalt einer Baubewilligung, noch extra fällig werden. **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht**

gegenüber unseren Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat kein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien