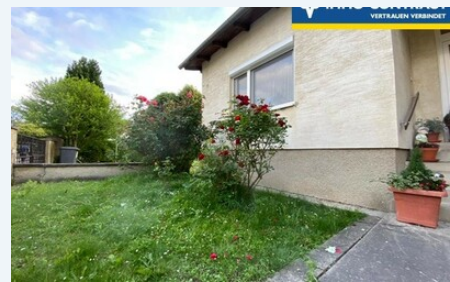


8 Min von Wien - Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Markgrafneusiedl 2282 Markgrafneusiedl

€ 447.000,00

4 Zimmer

ca. 116 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Markgrafneusiedl

Zum Verkauf gelangt ein ca. 196m² (Nutzfläche) großes Einfamilienhaus in Markgrafneusiedl. Das besondere an dem Haus ist unter anderem das 1.455m² große rechteckige Grundstück (30 Meter Breite x 48,5 Meter Länge), auf dem es steht. Grundstücke mit einer solchen Größe findet man heutzutage nur selten vor.

Es besteht laut Widmungsplan (BW) die Möglichkeit auf diesem Grundstück 2 Einfamilienhäuser oder sogar 2 Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) zu errichten. Man teilt das Grundstück hierfür einfach in 2 Parzellen. Bei einer Teilung benutzt man als Zugang zur hinteren Parzelle einfach die selbe Zufahrtstrasse wie für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück.

Es gibt nämlich ein Servitutsweg (3 Meter Streifen) für dieses Nachbargrundstück, welches auch im Grundbuch eingetragen ist.

Die Bauklasse lautet 1 bis 2 und erlaubt daher eine maximale Höhe von 8 Metern.

Natürlich kann man auch das bestehende Haus abreißen und ein neues bauen. Die Abrisskosten werden auf ungefähr € 20.000,- bis 30.000,- geschätzt.

Das bestehende Haus wurde 1967 gebaut und ist teilweise unterkellert (62m²). Es hat 4 Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette, einen großen Flur und eine möblierte Küche (Dan Küche) mit Miele Haushaltsgeräten. Es wird über eine Gas - und Holz/Kohleheizung beheizt. Die monatlichen Gas und Stromkosten belaufen sich auf etwa € 190,-.

Das helle und freundliche Haus ist auf einer Ebene ausgerichtet und verfügt über zwei Eingänge, einer vorne und einer hinten über den Wintergarten. Im riesigen Garten, der über einen wunderschönen Altbaumbestand verfügt, steht außerdem noch eine Holzhütte.

Das Haus ist nur 8 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Öffentlich gelangt man mit der Schnellbahn über die Nachbarortschaft Glinzendorf in 11 Minuten nach Aspern Nord.

Der Bau des Lobautunnel bzw. die Fertigstellung der Wiener Aussenring Schnellstraße S1 (Schwechat bis Süßenbrunn) sowie die neue S8 Schnellstraße nach Bratislava werden in naher Zukunft diese Gegend sicherlich noch einmal aufwerten.

Es wartet also eine abgeschieden anmutende Wohlfühloase zum Entspannen von Geist und Körper auf Sie.

Hier wird jede Pandemie unbemerkt und sorgloser an Ihnen vorbei gehen !

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Mag. Magdalena Buchta, Tel. 050/450-553 oder 0676/841 420-553**

Rund 3.000 aktuelle Immobilien: www.IMMO-CONTRACT.com wir danken für Ihre Empfehlung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
 Heizwärmebedarf: 211.0 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: C

Objektnummer	2000/34531	Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr	1967	Vermarktung	Kauf
Lage	Markgrafneusiedl, Raasdorf, Essling	Grundfläche	ca. 1.455 m²
Wohnfläche	ca. 116 m²	Kellerfläche	ca. 62 m² (Teilunterkellerung)
Zimmer	4	WC	1
HWB Klasse	C	Heizung	Kamin, Gasetagenheizung
Ausstattung	Kabel / Sat-TV Gerät, Swimmingpool	Nutzfläche	ca. 196 m²
Etagen	2	Bad	1
Freistellplätze	2	HWB Wert	211 kWh/m²a

Magdalena Buchta

Magdalena.Buchta@IMMO-
CONTRACT.com

+43 676/841 420-553

www.IMMO-CONTRACT.com

