



#0001006895

TOLLE LIEGENSCHAFT MIT LAGERFLÄCHEN & 2 WOHN EINHEITEN MIT VIEL ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

2115 Ernstbrunn



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m²

Zimmer: 10

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage.....Wohnfläche und viel Potential sind wohl die Kriterien, welche diese Liegenschaft am besten beschreiben! Diese Liegenschaft besticht durch ihre Zentrums Lage mitten in Ernstbrunn sowie durch ihre Wohnfläche, bestehend aus derzeit zwei Wohneinheiten, wobei hier enormes Potential auf mehrere Kleinwohnungen besteht sowie einen gepflegten, befestigten Innenhof, welcher gesamt als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet ist und somit hinsichtlich weiterer Wohnraumschaffung unglaubliches Potential aufweist!

Diese Liegenschaft besticht durch ihre sonnige Zentrums Lage sowie die derzeit zwei Wohneinheiten und den erdgeschossigen, derzeit als Einfahrt, Garage und Lagerräumlichkeiten genutzten Bauteil samt geschlossenem Innenhof, welcher gesamt als Bauland-Kerngebiet gewidmet und somit hinsichtlich Ertragsobjekt oder gemischter Nutzung von gewerblicher und privater Nutzung in Kombination großes Potential aufweist.

Der Hauptteil dieses romantischen Hauses wurde vermutlich um 1912 in seiner ursprünglichen Form errichtet, in den Jahren 1931, 1954, 1958 und 1993 wurde nochmals mit einer ausgiebigen Sanierung und Umbau begonnen. Die Liegenschaft ist durch eine Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 130m² Wohnfläche sowie eine Wohnung im Obergeschoss mit ca. 70m² Wohnfläche in sehr gutem Zustand, verlangt lediglich bei Wunsch nach Erweiterung des Wohnraumes nach etwas handwerklichem Geschick und finanziellen Investitionen an den Nebenflächen bzw. um weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Liegenschaft selbst befindet sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand, bietet somit eine interessante Form der Kapitalanlage.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung sowie anhand von Einzelöfen.

Im angrenzenden Hof befindet sich ausreichend Stauraum, wie in der Einfahrt und in den erdgeschossigen Nebengebäuden, ausreichend Parkflächen bietet eine Garage sowie die öffentlichen Parkflächen direkt vor der Liegenschaft.

Weitere Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sind das unglaubliche Entwicklungspotential hinsichtlich Wohnraumschaffung mit mehreren Eigentumswohnungen als Anlageobjekt, auch eine private Nutzung als Wohnhaus bzw. eine gemischte Nutzung, wie die aktuelle Eigentümerin als Anlage und Wohnen steht dem zukünftigen Eigentümer frei.

NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.



Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN


EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1912, 1931, 1954, 1958, 1993
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m ²
Grundfläche	ca. 415 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	20.03.2012
Gültig bis	19.03.2022
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	122,00
HWB Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	395.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



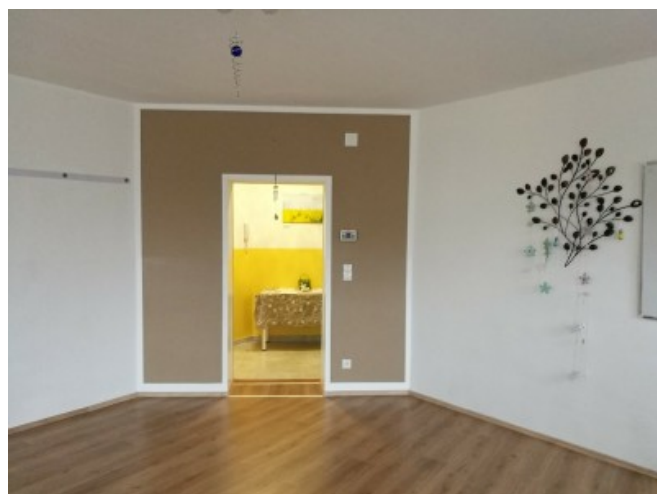
LAGE UND UMGEBUNG

In Ernstbrunn sind selbstverständlich alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr in nur wenigen Minuten erreichbar.

Ernstbrunn profitiert von der direkten Busverbindung, gute Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Mistelbach, St. Pölten und vieles mehr.

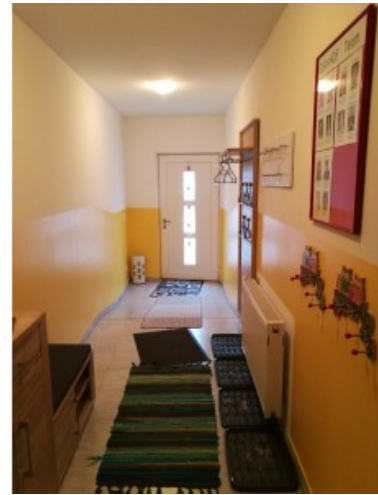
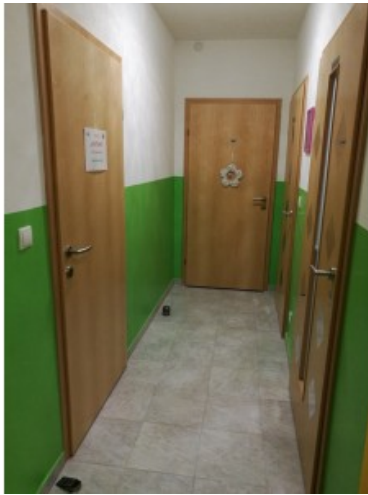


GALERIE













IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN

Patricia Tannheimer &
Mag. Peter Feilhofer
Immobilienmakler

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNG GES.M.B.H.

0664 60 517 517 77
peter.feilhofer@riv.at
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

Eine Voreinstellungserklärung wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!

Unser Service für Sie

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie
 - Ortsnahes Netzwerk
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorankunden
 - Verkäufe

Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshäusern
- Anlagen- und Investitionsgütern

Raiffeisen Immobilien

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

