



#0001006895

## TOLLE LIEGENSCHAFT MIT LAGERFLÄCHEN & 2 WOHN EINHEITEN MIT VIEL ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

2115 Ernstbrunn



Purchase price: 395.000,00 €

Living Area: 200,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

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. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Wohnung im Obergeschoss mit ca. 70m<sup>2</sup> 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.**



**Maklerservice & Bewertung**

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.


**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Detached House, Apartment House, House: Other, Other Asset Property
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1912, 1931, 1954, 1958, 1993
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

**AREAS**

Living Area	ca. 200 sqm
Base Area	ca. 415 sqm

**ENERGY CERTIFICATE**

Energy Certificate Date	20.03.2012
Valid until	19.03.2022
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	122,00
HWB Class	 D

**SEGMENTATION**

Total Rooms	10
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	395.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	395.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



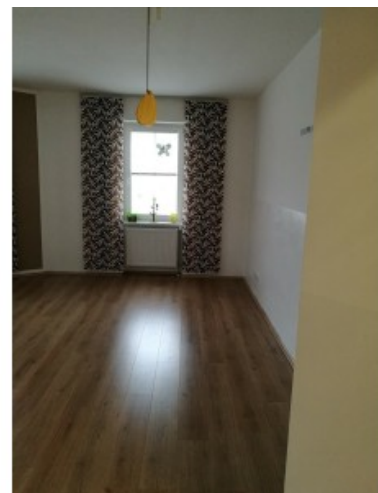
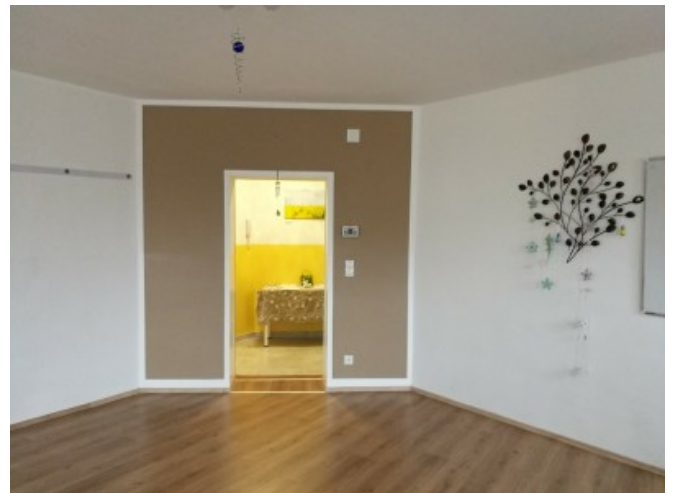
## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



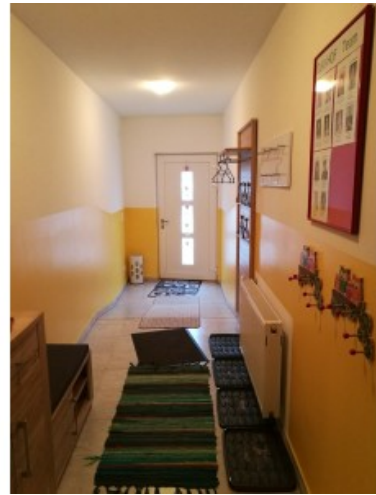
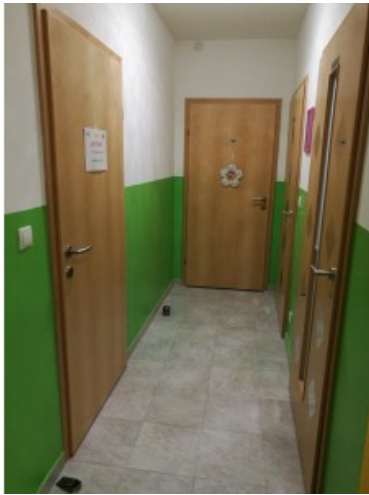
GALLERY















**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
  - Österreichweites Netzwerk
  - Internat. & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorankunden
  - Verkaufstouren

Schließen Sie sich jetzt unserem exklusiven Netzwerk an und profitieren Sie von unserem Service!

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

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

**Raiffeisen Immobilien**

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

