



#0001006962

**RARITÄT: BAUGRUNDSTÜCK IN BEGEERTER ZENTRUMSLAGE MIT
ABBRUCHHAUS ODER ALTBESTAND IN FORM EINES
SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN, KLEINEN WOHNHAUSES**

3433 Königstetten



Kaufpreis: 199.000,00 €

Wohnfläche: 72,60 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden. In sehr schöner Zentrums Lage von Königstetten gelangt dieses kleine, stark sanierungsbedürftige Wohnhaus zum Verkauf. Optional wäre auch ein Abbruch des Altbestandes und ein Neubau bzw. ein Erwerb als Baugrundstück als Kapitalanlage möglich.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten samt Altbaumbestand auf Eigengrund für angenehme Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1966 errichtet, befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Gesamtzustand, wurde vom vorhergehenden Eigentümer bis zuletzt genutzt. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, hauptsächlich die Zentrums Lage und der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand mit Baulandwidmung.

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss und verfügt über eine herrliche, imposante Sonnenterrasse. Im Bungalow befinden sich ein Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse und Kamin, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche, ein Abstellraum sowie ein ehemaliges, entkerntes Badezimmer und ein separates WC.

Die Liegenschaft verlangt vor Bezug nach viel Farbe, hohen Investitionen und handwerklichem Geschick durch die kaufende Partei, befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Die Liegenschaft wird voll möbliert und nicht geräumt verkauft. Beheizt wurde die Liegenschaft anhand von Einzelöfen.

Der parkähnliche, wenn auch kleine Garten mit Altbaumbestand ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!

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, Ferienhaus, Haus: Sonstiges, Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1966
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	11.03.1967
Heizung	Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 73 m ²
Grundfläche	ca. 457 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	21.06.2023
Gültig bis	20.06.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	337,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,96
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Königstetten hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt am Rande des Wienerwaldes, auch bekannt durch seine zahlreichen Heurigenbetriebe und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic Walking-Begeisterte und Radfahrer.

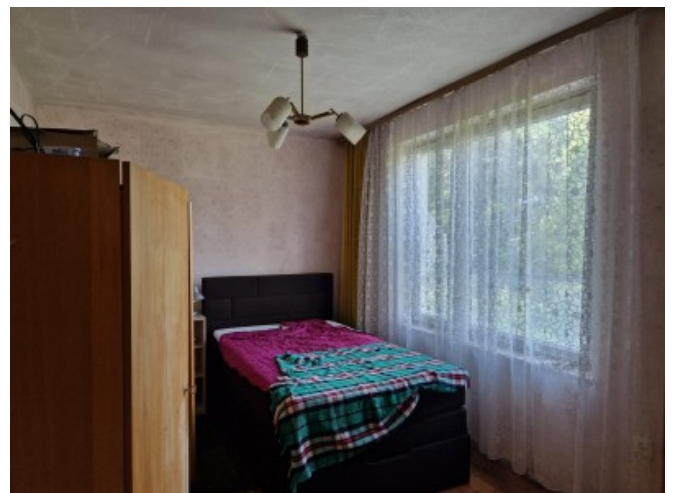
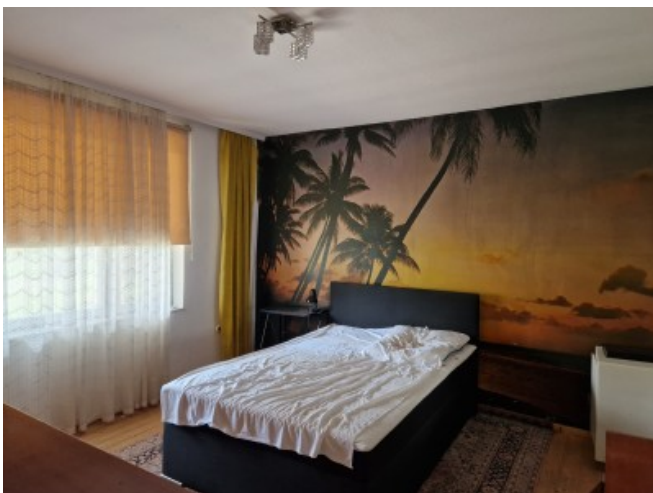
Die Liegenschaft liegt in Zentrumslage, über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Bahnhof "Zeiselmauer Königstetten" bestehen ausgezeichnete Anbindungen nach Tulln, Krems und Wien sowie St. Pölten. Wien ist öffentlich auch mit dem Bus erreichbar.

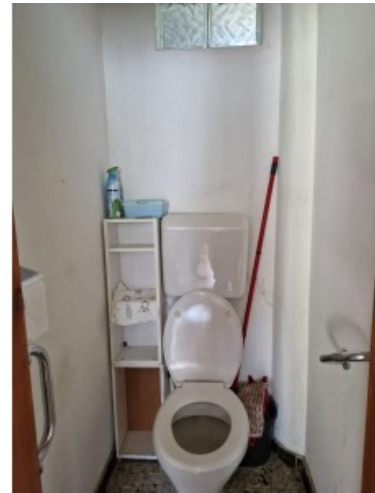
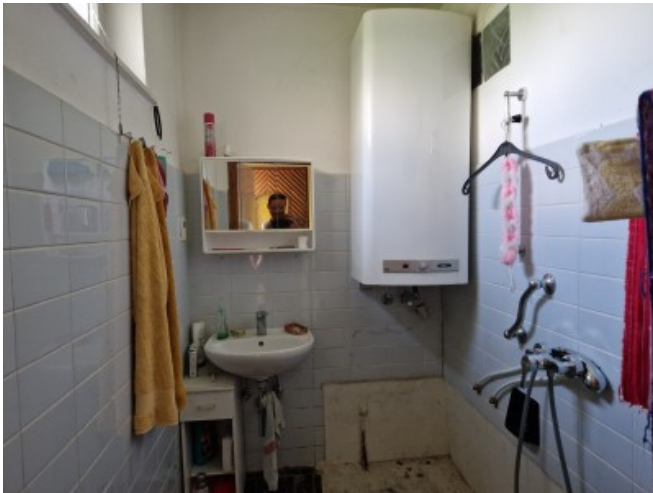
Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Bankomat, Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr. Weiters bestehen beste Verkehrsanbindungen nach Krems, Tulln, St. Pölten und Wien.

Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Föllhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Föllhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

Patricia Tarnheimer & Mag. Peter Föllhofer
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77
peter.follhofer@rinv.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 Voreinsparungsprovision 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 besetzen Ihre Immobilie:
 - Österreichweites Netzwerk
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorverkaufsstellen
 - Verkaufstafeln

Rechtlich ist eine gültige Maklervereinbarung mit dem Auftraggeber zu schließen.

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

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlagen- und Dienstleistungen

Raiffeisen Immobilien



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

