



#0001007144

Sie brauchen Platz - hier sind Sie richtig

2243 Matzen



Kaufpreis: 275.000,00 €

Wohnfläche: 121,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Werner Riedl
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24





BESCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS MIT 5 ZIMMER

Auf einer ca. 129 m² großen Liegenschaft in 2243 Matzen wurde diese gemütliche Einfamilienhaus gebaut. Aufgeteilt in Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 121 m².

Das ursprüngliche Baujahr der Liegenschaft konnte nicht mehr eruiert werden, da es erst ab ca. 1976 Unterlagen im Bauakt der Gemeinde aufliegen. Die damaligen Pläne des Hauses stimmen mit dem tatsächlichen Bestand nicht überein.

Das Haus wurde immer wieder adaptiert und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahre 2001 wurde eine Wärmedämmfassade und neue Fenster angebracht.

Das Grundstück, auf welchem sich auch zwei kleine Kellerröhren befinden hat eine Größe lt. Grundbuch von ca. 129 m².

Für Sie zur Verfügung stehen Ihnen:

Erdgeschoss:

-) ein zentraler Vorraum
-) ein extra WC, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne
-) eine voll ausgestattete Küche
-) eine kleine Speis
-) ein Schlafzimmer
-) ein Esszimmer mit Stiegenaufgang in das

Obergeschoss:

-) ein großes Wohnzimmer
-) ein extra WC
-) insgesamt 2 Schlafzimmer
-) von einem Ausgang auf die ca. 15 m² große Terrasse

Zusätzlich gibt es:

-) ein Windhager-Ofen für feste Brennstoffe in der Küche
-) im Obergeschoss ein Kaminanschluss
-) ein KFZ-Stellplatz
-) Zwei Kellerröhren als Abstellflächen



-) Außenjalousien

Das Grundstück weist derzeit keine Kontaminierung laut Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf. Die derzeit gültige Flächenwidmung der Gemeinde lautet BA (Bauland Agrar). Einen Bebauungsplan gibt es keinen, es gilt die NÖ Bauordnung lt. Auskunft der Gemeinde.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	Umbau ca. 1975/76
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 121 m ²
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Gesamtfläche	ca. 129 m ²
Grundfläche	ca. 129 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.12.2022
Gültig bis	12.12.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	112,90
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,64
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	275.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	275.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Matzen-Raggendorf an der Grenze zum Weinviertler Hügelland und dem Marchfeld. ca. 35 km nordöstlich von Wien. Matzen bietet Ihren Bewohnern Nahversorger, Kindergarten, Volksschule und die Sportmittelschule Matzen, sowie Ärzte, Banken und viel Natur rund um die Gemeinde. Gänserndorf oder Wolkersdorf sind die nächsten größeren Städte, welche mit dem Auto bequem erreichbar sind. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in ca. 30 Minuten Fahrzeit.

INFRASTRUKTUR

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Matzen

Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule Matzen-Raggendorf

< 1km: NÖ Landeskindergarten Matzen-Raggendorf, Matzen

Gaststätten

< 1km: Matzner Terrassenheuriger im alten Presshaus

Verkehrsanbindung

< 1km: Jubiläumsplatz



GALERIE



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

Werner Riedl
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien

2000 Stockerau

**Raiffeisen Immobilien.
Ganz bei Ihnen.**

Werner Riedl und sein Team
stehen Ihnen bei allen Immobilien-
themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 24
www.raiffeisen-immobilien.at





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG 1976](#)

[Plan DG 1976](#)

