



#0001007144

Sie brauchen Platz - hier sind Sie richtig

2243 Matzen



Purchase price: 275.000,00 €

Living Area: 121,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	Umbau ca. 1975/76
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	ca. 121 sqm
Usage Area	ca. 150 sqm
Total Area	ca. 129 sqm
Base Area	ca. 129 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	13.12.2022
Valid until	12.12.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	112,90
HWB Class	 D
fGEE Value	1,64
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	2



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	275.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	275.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

SIDECOSTS

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Public Institution

< 1km: Polizeiinspektion Matzen

Education

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule Matzen-Raggendorf

< 1km: NÖ Landeskindergarten Matzen-Raggendorf, Matzen

Gastronomy

< 1km: Matzner Terrassenheuriger im alten Presshaus

Transport

< 1km: Jubiläumsplatz



GALLERY



„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 AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG aus 1976](#)

[Plan DG 1976](#)

