



#0001007804

**RARITÄT: LIEBEVOLLES, SANIERUNGSBEDÜRFTIGES WOHNHAUS
ODER BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN BEGEHRTER
WOHNLAGE MIT VIEL POTENTIAL**

3423 St. Andrä-Wördern



Purchase price: 299.000,00 €

Living Area: 70,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Liebevoll, sanierungsbedürftiges Landhaus oder Baugrundstück mit Altbestand in begehrter und guter, sehr naturnaher Wohnlage von St. Andrä-Wördern erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch geschickt angelegte Wohnräume und seine Kompaktheit. Durch die ländliche Wohnlage können urbanes Wohnen am Land, in der Natur bestens mit den infrastrukturellen Einrichtungen und Anbindung nach Wien und Sankt Pölten vereint werden!

Sämtliche Wohnwünsche werden auf zwei Ebenen durch geschickt angelegte Wohnräume erfüllt. Die Liegenschaft bietet einen zentralen, offenen, sehr großen Eingangsbereich, von welchem die Holzstiegenanlagen in das ausgebaute Dachgeschoss sowie die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zentral begehbar sind. Auf der ersten Ebene stehen eine Wohnküche sowie ein weiteres Zimmer, derzeit als Abstellraum genutzt zur Verfügung. Weiteres Raumangebot bietet das Dachgeschoss durch ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie einen großzügigen Galeriebereich und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und WC.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft anhand einer Zentralheizung mit Gas. Ausreichend Stauraum bietet das Erdgeschoss.

Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand und verlangt nach viel handwerklichem Geschick, Investitionen und viel Farbe, um in neuem Glanz zu erstrahlen. Optional wäre auch ein Abbruch des Altbestandes und ein Neubau bzw. ein Erwerb als Baugrundstück als Kapitalanlage möglich.

Die Felder und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen und bieten sehr hohe Lebensqualität.

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Holiday House, House: Other, Building Area
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Construction status	Finished
Construction Completion Date	31.08.1995
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas

AREAS

Living Area	ca. 70 sqm
Base Area	ca. 451 sqm

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	299.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	299.000,00 €
-----------------	--------------

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

St. Andrä Wördern, liegt am Rande des Wienerwaldes und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Einige Attraktionen sind der Donauradweg, der Yachthafen, eine Wasserskischule, die Lourdes Grotte, die Hagenbachklamm sowie das Freizeitparadies Greifenstein mit Tretbootverleih, Trampolin, Freibad und vieles mehr.

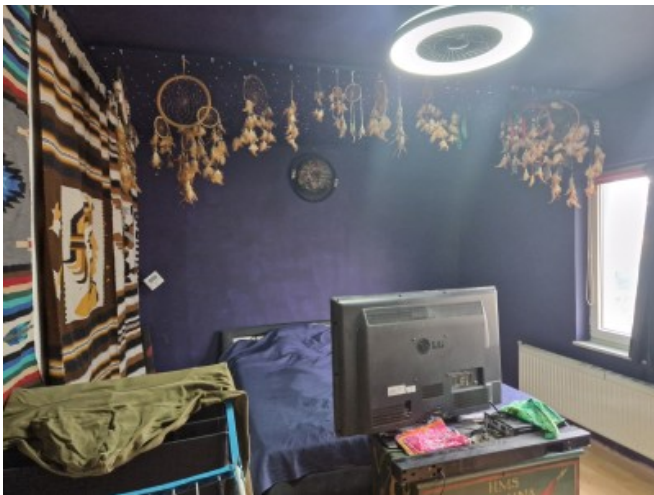
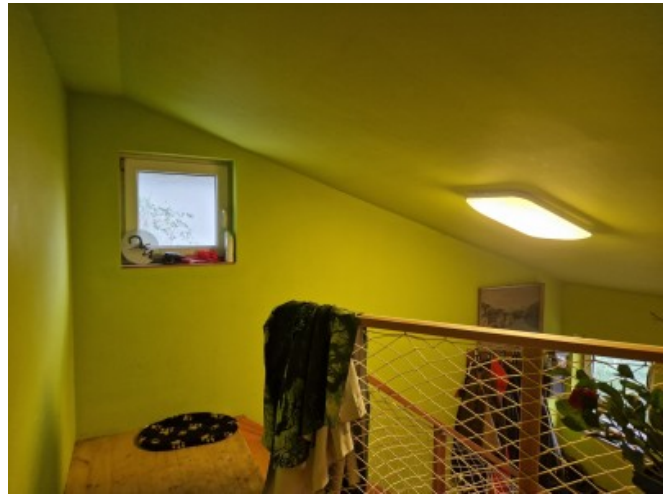
Im Ort sind sehr gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule, Montessori-Privatschule, Neue Mittelschule, Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

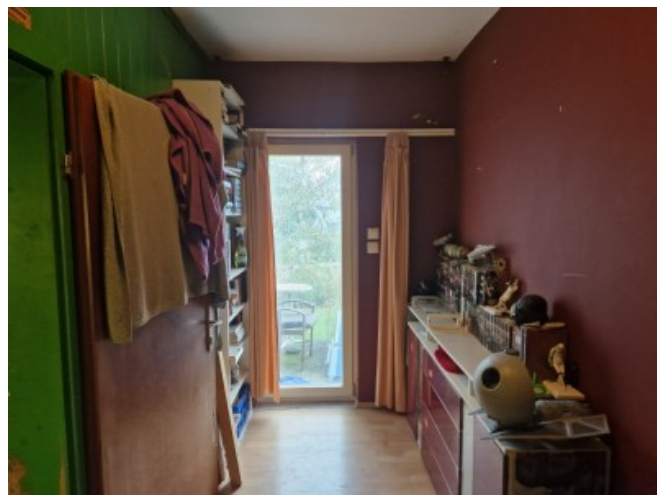
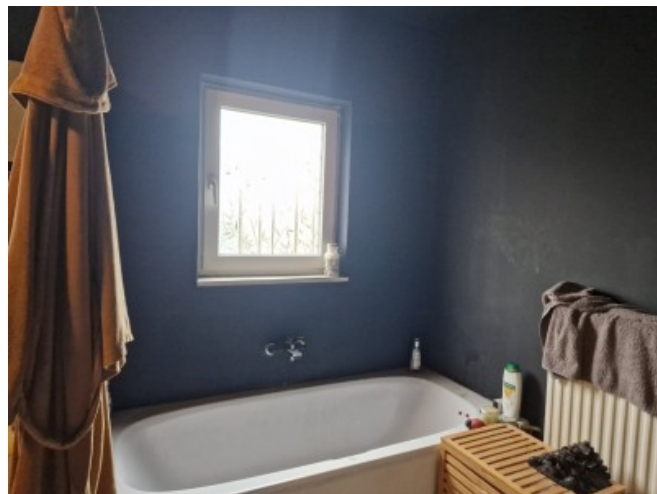
Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Aufgrund der Nähe zu Tulln und Klosterneuburg bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Wien.



GALLERY







Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Follhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Follhofer 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 Follhofer
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 Vorstellungsprovision 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

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

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

Raiffeisen Immobilien



[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

