



#0001008426

## Zwei liebevolle Wohnhäuser auf einem Grundstück

2493 Lichtenwörth



Kaufpreis: 295.000,00 €

Wohnfläche: 145,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Thomas Karner  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
thomas.karner@riv.at  
+43664 60 517 517 83





## BESCHREIBUNG

Wohnen für Generationen! Zwei Häuser teilen sich den wunderschönen Garten!

Unter Umständen könnte man die beiden Immobilien vermessungstechnisch trennen und in zwei voneinander getrennte Wohneinheiten umwandeln.

Bisher keine nennenswerten Sanierungen durchgeführt, mit etwas Geschick kann man sich hier ein liebevolles Zuhause für die Zukunft gestalten.

Interessiert?

Fordern Sie Ihr ausführliches Exposé an, ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Achtung: bei den vorhandenen Grundrissplänen können Abweichungen auftreten!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

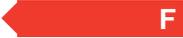
Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Holz, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.003 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.04.2023
Gültig bis	14.04.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	290,60
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,86
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2
Wohneinheiten	2

Bei dem gegenständlichen zum Verkauf stehenden Objekt, handelt es sich um zwei getrennte Einfamilienhäuser älteren Baujahres, welche als "renovierungsbedürftig" anzusehen sind.

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	295.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	295.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Notariatstaxe Mag. Michael Ofenböck, 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 23
--------------------	--

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Lichtenwörth liegt von Wr. Neustadt zwischen den Flüssen Leitha und Warmer Fischa.

Bis in das Stadtzentrum von Wr. Neustadt sind es nur ca. 5 Kilometer, die Strecke könnte man auch mit dem Rad oder öffentlich mit dem Autobus bewältigen.

Mit dem Auto nach Wien gelangt man am schnellsten über die Umfahrung B17 oder alternativ mit der Südbahn ab Bahnhof Wr. Neustadt.

Für die Dorfbewohner wird auch ein eigenes Dorftaxi (wochentags vormittags) angeboten, um die nicht mobile Bevölkerung zu Nahversorgern, Ärzten, Ämtern im Ort, Eggendorf oder Wr. Neustadt zu bringen.

Ihre Kinder können vor Ort Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und die Musikschule besuchen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Lichtenwörth, Scheiterlege

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

### Gesundheit

< 1km: Dr. Josef Leitner

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

### Öffentliche Einrichtung

Lichtenwörth-Nadelburg Hauptplatz



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[ErdgeschossVorderhaus](#)

[KellerVorderhaus](#)

[RohdachbodenVorderhaus](#)

[SchnittVorderhaus](#)

[Wohnfläche hinteres Haus](#)

[Wohnfläche hinteres Haus Zubau](#)

[Kellerplan hinteres Haus](#)

[GrundrissplanGarage](#)

