



#0001008426

## Zwei liebevolle Wohnhäuser auf einem Grundstück

2493 Lichtenwörth



Purchase price: 295.000,00 €

Living Area: 145,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1968
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil, Central Heating: Wood, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 145 sqm
Base Area	ca. 1.003 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 50 sqm
Cellar Area	ca. 100 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	15.04.2023
Valid until	14.04.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	290,60
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,86
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	2
Residential Units	2

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

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	295.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	295.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	It.Notariatstaxe Mag.Michael Ofenböck,2700Wiener Neustadt,Hauptplatz 23
--------------------	---

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Lichtenwörth, Scheiterlege

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

### Health

< 1km: Dr. Josef Leitner

### Other

< 1km: Raiffeisen Bank

### Public Institution

Lichtenwörth-Nadelburg Hauptplatz



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[ErdgeschossVorderhaus](#)

[KellerVorderhaus](#)

[RohdachbodenVorderhaus](#)

[SchnittVorderhaus](#)

[Wohnfläche hinteres Haus](#)

[Wohnfläche hinteres Haus Zubau](#)

[Kellerplan hinteres Haus](#)

[GrundrissplanGarage](#)

