



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Stadtgrabengasse 1, 2225 Zistersdorf | Haus | Objektnummer: 120811

Sanierungsbedürftiges Juwel mit großem Garten und Pool in Zistersdorf - Perfekt für Familien!



Ihr Ansprechpartner

DI Markus Raunig

Immobilienberater

+43 660 18 34 005

mr@lim-broker.at

www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Sanierungsbedürftiges Juwel mit großem Garten und Pool in Zistersdorf - Perfekt für Familien!



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Stadtgrabengasse 2225 in Zistersdorf, einer Gemeinde im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Nord/Weinviertel Autobahn A5 aus, die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden ermöglicht. In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, etc.

Beschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Verkauf ein Einfamilienhaus in guter Lage von Zistersdorf an. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1.528 m² großem Grundstück. Der Garten des Hauses lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für gemeinsame Aktivitäten an der frischen Luft. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Haus mit viel Potential

Erdgeschoss

- großes Schalfzimmer (ca. 23 m²)
- ruhiges Kinderzimmer (ca. 13 m²)
- Arbeitszimmer (ca. 8 m²)
- Wohnzimmer (ca. 21 m²)
- großzügiges Esszimmer (ca. 23 m²)
- großes Badezimmer (ca. 10 m²)
- Küche (ca. 12 m²)
- separates WC
- Vorraum/Flur

Dachgeschoss



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

- unausgebauter Dachboden (ca. 100 m²)

1. Kellergeschoss

- 4 Kellerräume
- 1 Garagenraum mit Garagentor
- Heizraum

2. Kellergeschoss (Weinkeller)

- 3 Räume (Erdkeller)

Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und Sie haben die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. So können Sie sich Ihren Wohnraum von Grund auf verwirklichen und das Haus ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten.

Ruhige Wohngegend

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Stadtgrabengasse 2225 in Zistersdorf, einer Gemeinde im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, etc.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Nord/Weinviertel Autobahn A5 aus, die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden ermöglicht. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass der Keller aufgrund des Baualters nicht trocken ist.

Derzeit ist das Grundstück nicht Lastenfrei, jedoch werden diese Lasten gerade aus dem Grundbuch gelöscht und es wird natürlich Lastenfrei verkauft.

Der Energieausweis ist gerade in Bearbeitung.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@limberg.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 140,52 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Lagerfläche:	ca. 138 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Rohdachbodenfläche:	ca. 100 m ²	Lagebewertung:	gut
Gesamtfläche:	ca. 378 m ²	Lärmpegel:	Ruhelage
Gartenfläche:	ca. 1.350 m ²	Erschließung:	vollerschlossen
Kellerfläche:	ca. 138 m ²	Bauart:	Altbau
Zimmer:	5	Zustand:	sanierungsbedürftig
Bäder:	1	Baujahr:	1914
WCs:	1	Letzte Sanierung:	2014
Gärten:	1		
Keller:	2		
Garagen:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Bad:	Bad mit Fenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung, Weinkeller
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten		

Preisinformationen

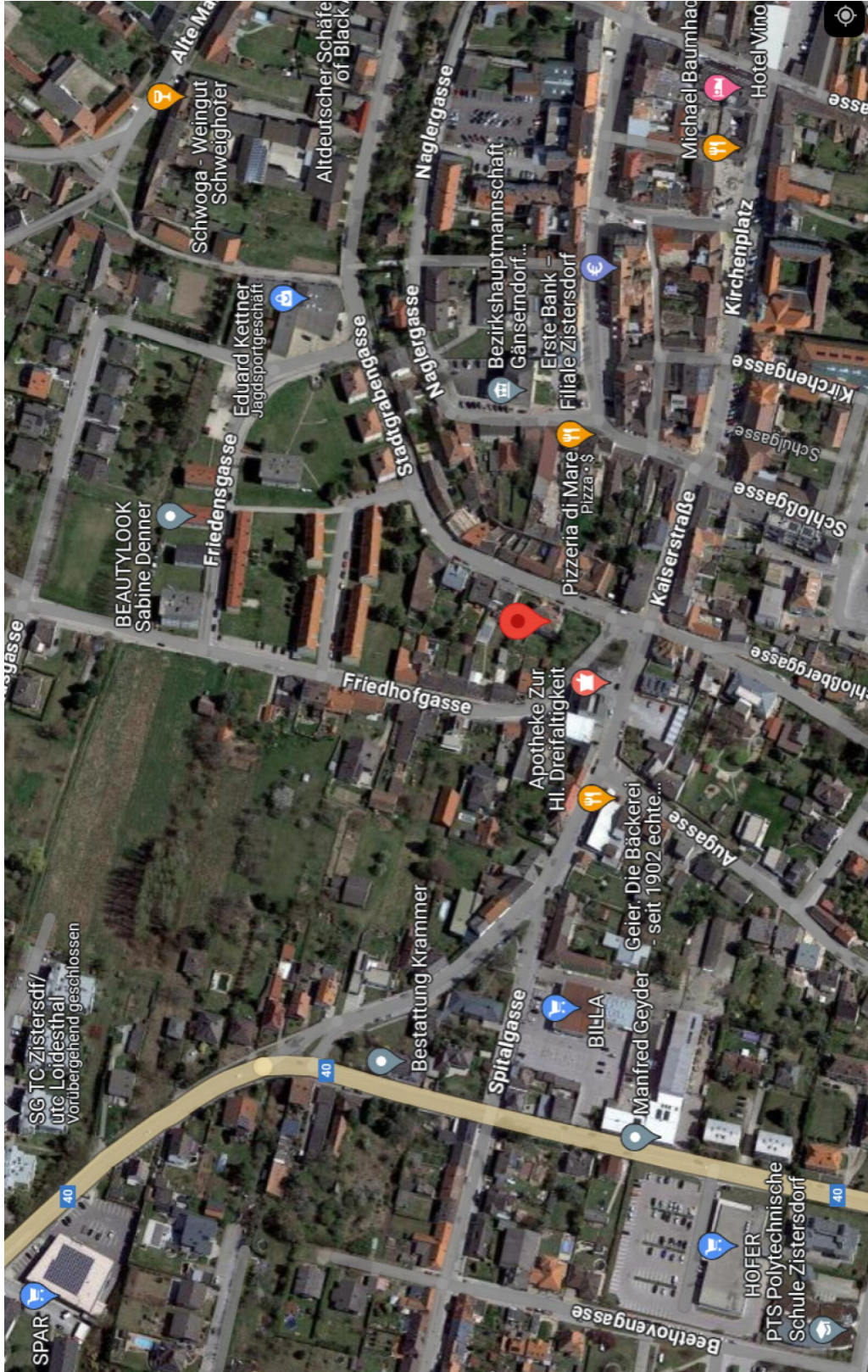
Kaufpreis:	349.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Plan





LIM-BROKER

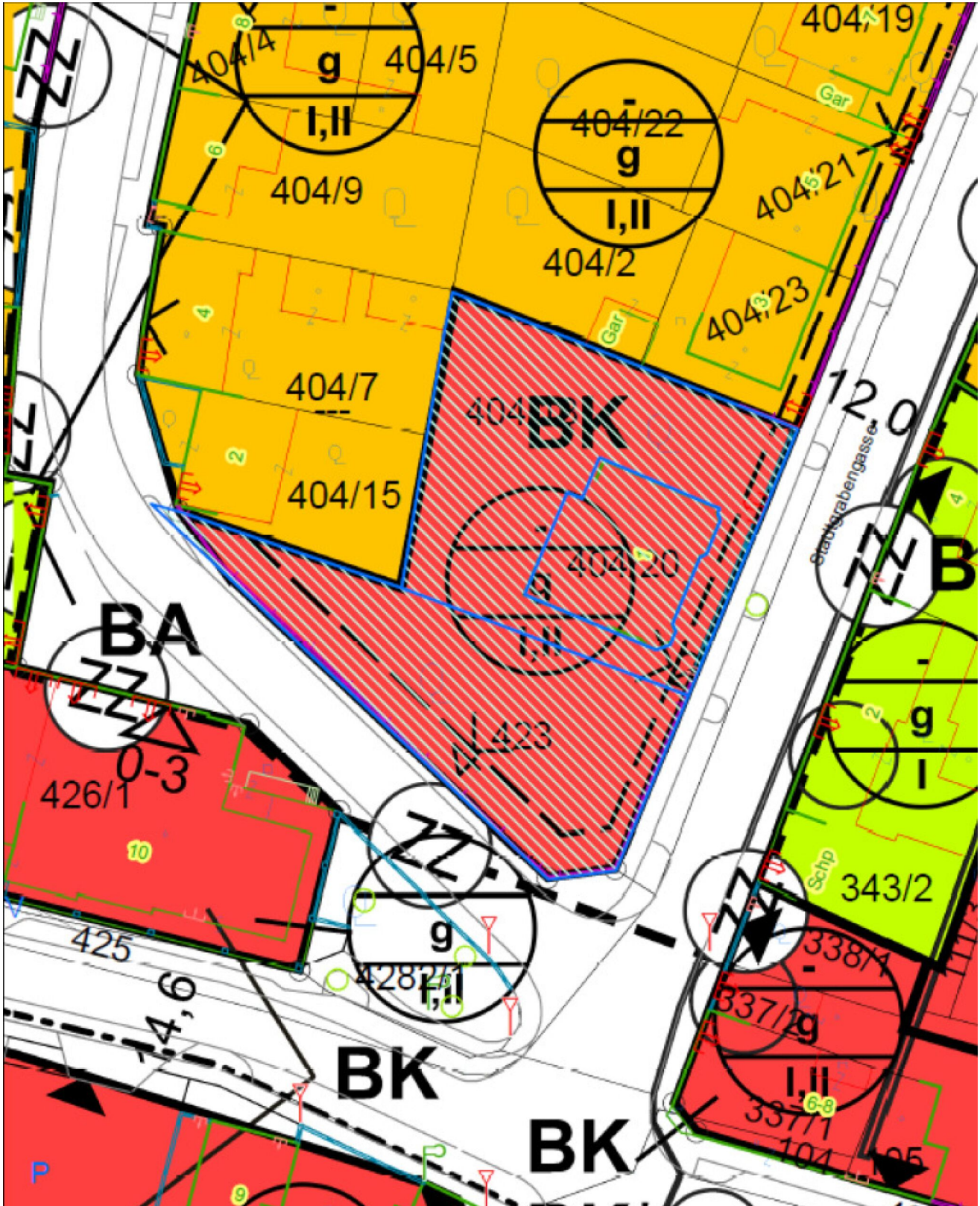
Immobilienvermittlung

Plan





Plan

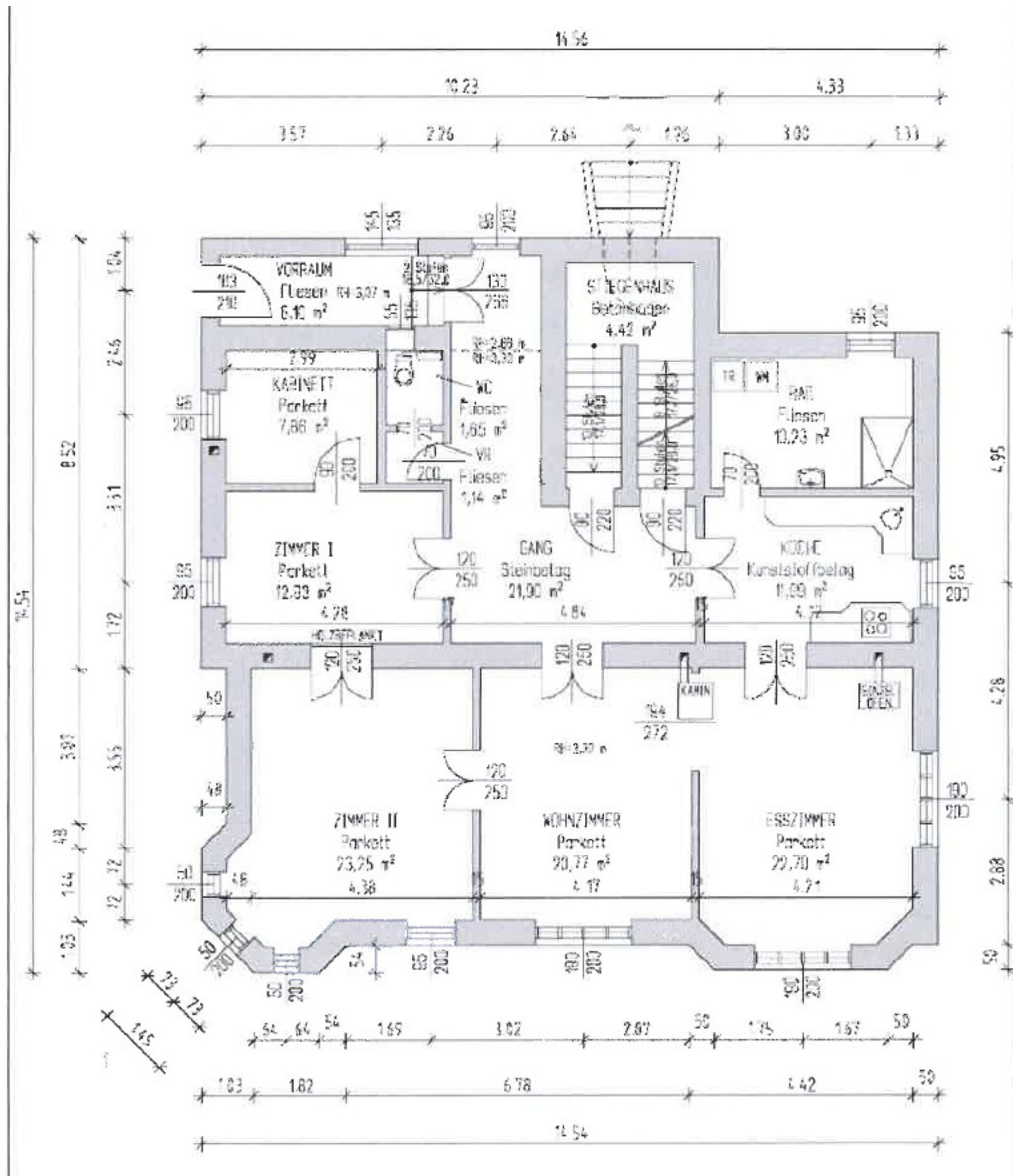




LIM-BROKER

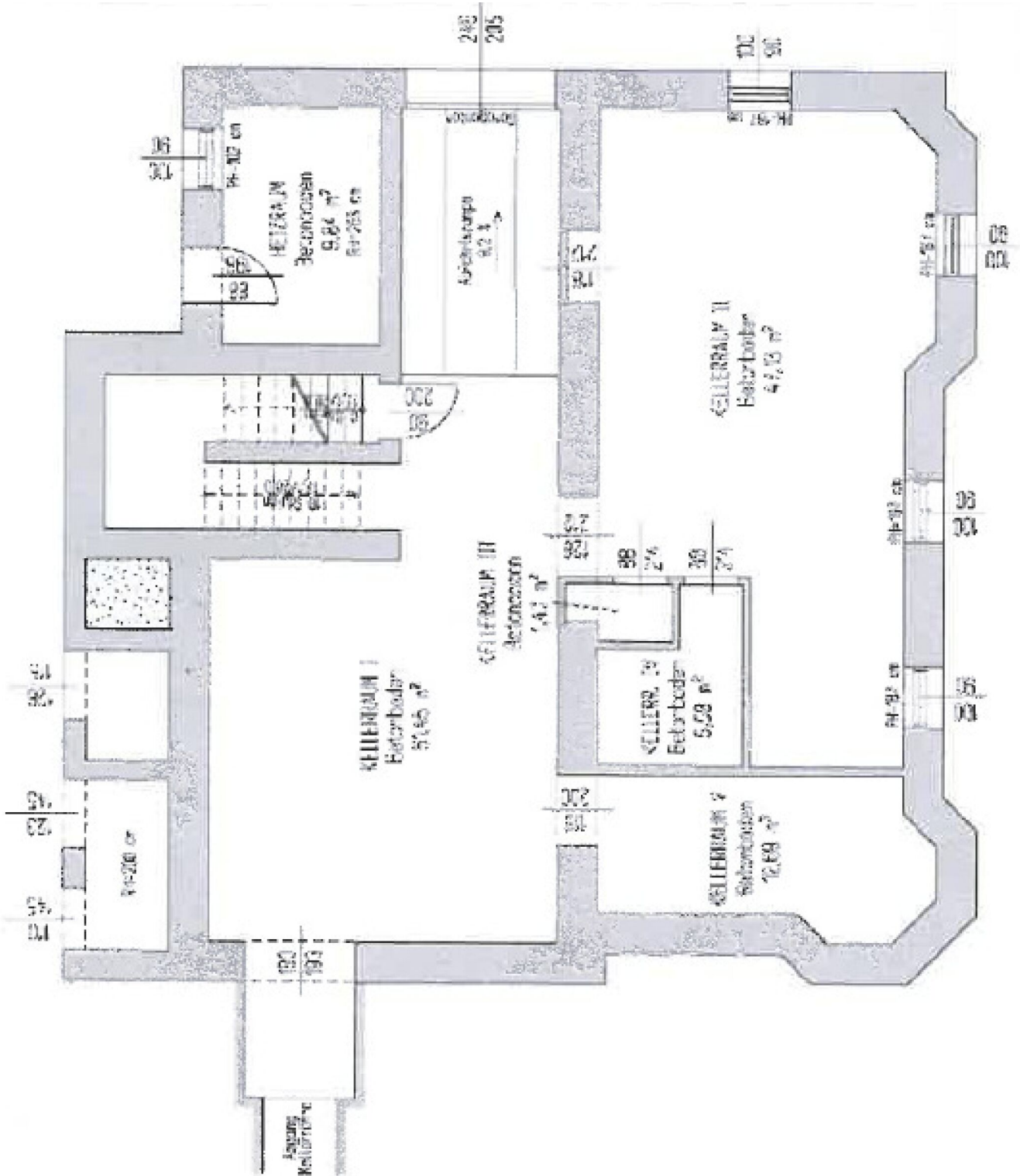
Immobilienvermittlung

Plan





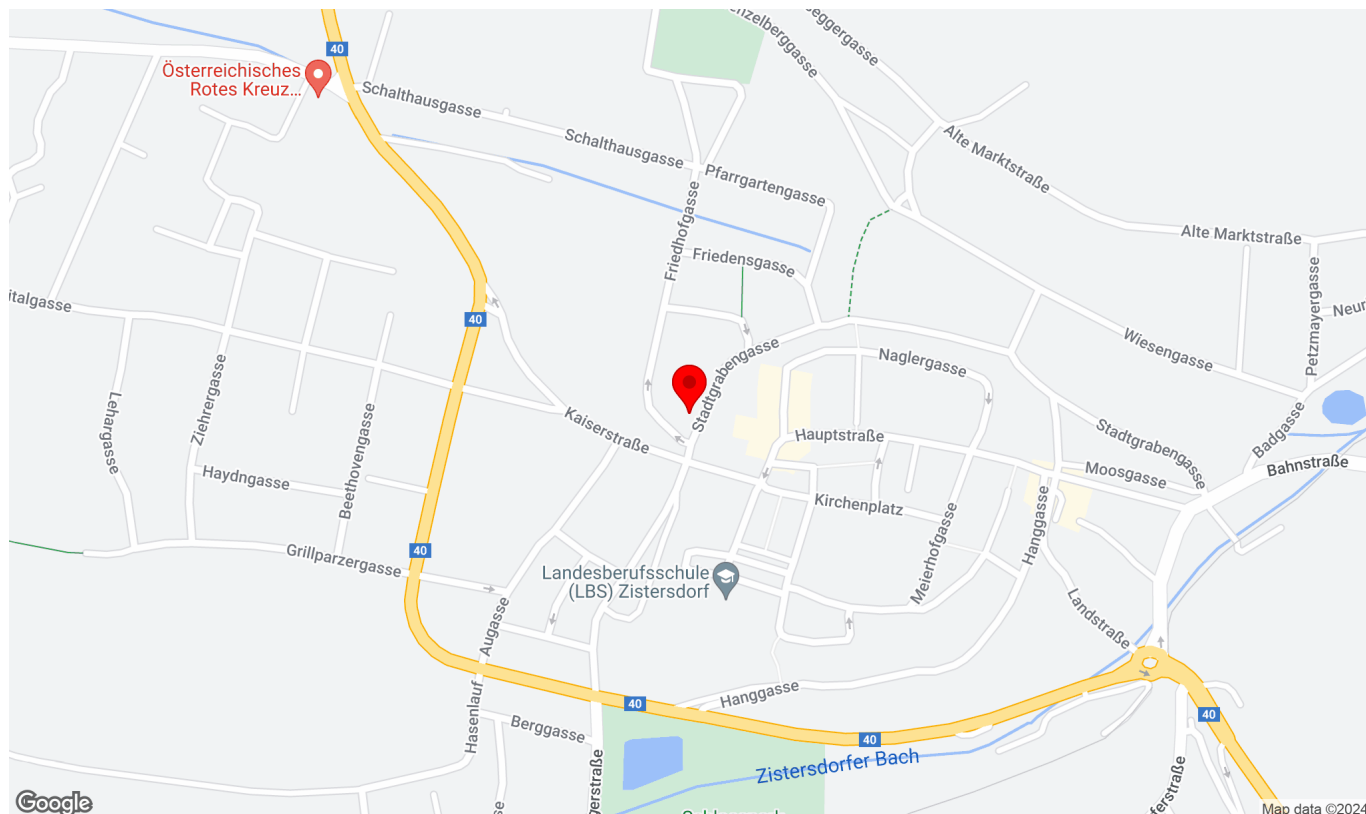
Plan





Lage

Stadtgrabengasse 1, 2225 Zistersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	75 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	125 m

Verkehr

Bus	50 m
Autobahnanschluss	9.325 m

Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	150 m

Sonstige

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Polizei	150 m
Post	325 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap