



#0001009110

## Ländliche Idylle auf einem wunderschönen Grundstück

3710 Radlbrunn



Kaufpreis: 280.000,00 €

Wohnfläche: 119,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### LÄNDLICHE IDYLLE AUF EINEM WUNDERSCHÖNEN GRUNDSTÜCK

Auf einem beeindruckenden Grundstück mit einer Größe von ca. 1.580 m<sup>2</sup> in Radlbrunn steht Ihnen dieses Einfamilienhaus mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das im Jahr 1968 erbaute Hauptgebäude wurde 1983 um einen Zubau erweitert. 1988 erfolgte der Bau einer Garage mit Lager, was zusätzlichen Raum und Funktionalität schafft.

Die Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> umfasst insgesamt 4 geräumige Zimmer, welche nach Ihren Vorstellungen neu gestaltet werden können. Die Beheizung erfolgt sowohl über eine Ölheizung als auch über einen Pelletsofen, Es gibt kleine Abweichungen des Naturbestandes zum Einreichplan.

Zur Verfügung stehen Ihnen:

- ) ein großer Vorraum
- ) der Technikraum mit der Heizungsanlage
- ) eine Küche
- ) ein großes Wohnzimmer
- ) ein geräumiges Esszimmer
- ) insgesamt 2 Schlafzimmer
- ) extra WC
- ) Bad mit Dusche
- ) Abstellräume

weitere gibt es für Sie

- ) eine große Terrasse
- ) ein Kellerraum mit den integrierten Öltanks (4.000 L)
- ) ein Dachboden mit ca. 90 m<sup>2</sup>



-) eine große Garage mit Lager - Nutzfläche ca. 50 m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand, freut sich aber auf die eine oder andere Erneuerung/Renovierung.

Um weitere Unterlagen zu erhalten, ist es erforderlich, eine E-Mail-Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) zu senden. Im Anschluss erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link, um die Angaben zu ergänzen und das Expose zu öffnen.



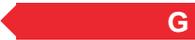
## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968+Zubau 1983/1988
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Pellets
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.08.2024
Gültig bis	25.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	256,20
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,80
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1



**Maklerservice & Bewertung**

Toiletten	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Terrassen	1	Nutzfläche	169,00 m <sup>2</sup>
		Grundfläche	ca. 1.580 m <sup>2</sup>
		Kellerfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	280.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	280.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Ziersdorf, in der lieblichen Ortschaft Radlbrunn. In nur wenigen Fahrminuten sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, und der Bahnhof sowohl in Ziersdorf wie auch in Großweikersdorf erreichbar.

Durch Die B4 ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz gegeben, und in wenigen Fahrminuten erreichen Sie den Bahnhof Ziersdorf, welcher Sie in ca. 45 Min zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof bringt.

Ebenso in kürzester Zeit erreichbar ist der Landeskindergarten Ziersdorf, sowie die Volksschule und die neue Mittelschule. Die Gemeinde Ziersdorf hat mit einem Fußballplatz, Tennisplatz, eigenem Freibad und mehreren Rad- und Wanderwegen einiges an Freizeit- und Sportaktivitäten zu bieten.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Ziersdorf, Radlbrunn

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Ziersdorf

Hauptschule

### Tourismus

< 1km: Hohenwarter Kellergasse

### Verkehrsanbindung

P+R Bahnhof Ziersdorf

### Einkauf



Apotheke Zum Heiligen Leopold Mag.Pharm.Seyed Mansour Daee EU

Gesundheit

Apotheke 'Zum heiligen Leopold'

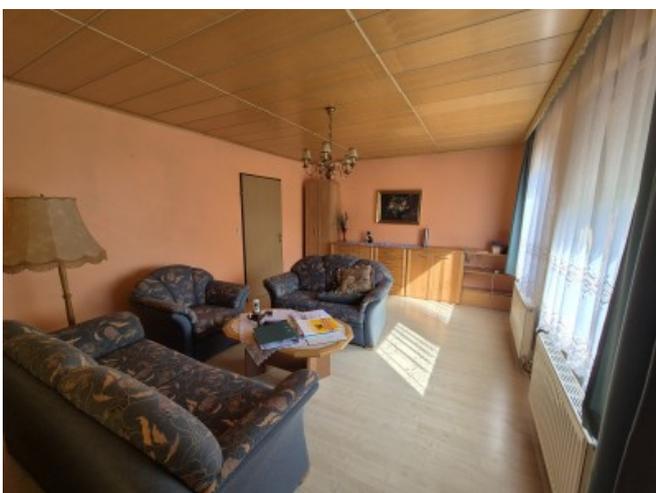
Sonstiges

Raiffeisen BANK

Raiffeisen-Lagerhaus Absdorf-Ziersdorf eGen



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan Garage](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Orthophoto](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)



Raiffeisenbank Hollabrunn

