



#0001009217

## Einfamilienhaus mit viel Potential in ländlicher Lage auf großem Grundstück!

2463 Stixneusiedl



Kaufpreis: 320.000,00 €

Wohnfläche: 100,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 1.060m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup> und verfügt über 3 geräumige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können.

Das Haus wurde 1961 erbaut, ein Zubau samt Dachsanierung erfolgt im Jahr 1989.  
Fenstertausch 2003.

Wohnküche, Wohnzimmer, Kabinett, Zimmer, Abstellraum, Badezimmer mit WC, sowie Keller mit Waschküche, Heizraum und Lagerraum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1961
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.060 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.060 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 843 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.09.2024
Gültig bis	11.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	468,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	5,71
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1

### MERKMALE

**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	SAT-Anschluss, Internetanschluss
Fußboden	Fliese, Teppich, Laminat	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Wohnküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	320.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	320.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Ortschaft ist Teil der Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha. Stixneusiedl liegt südlich des Arbesthaler Hügellandes an der Budapester Straße B10 und ist somit mit Bruck an der Leitha und Wien verbunden. Bis 1965 führte die B10 durch das Ortsgebiet, heute gibt es eine Umfahrung. Im Ort befinden sich folgende öffentliche Einrichtungen: eine Feuerwehr, ein Musikheim, ein Fußballplatz, ein Tennisplatz, ein Kindergarten sowie eine Kirche und mehrere Heurigenlokale. Die Nachbarortschaften sind Arbesthal (im Norden), Göttlesbrunn (im Nordosten), Bruck an der Leitha (im Osten), Wilfleinsdorf (im Südosten), Sarasdorf (im Süden), Trautmannsdorf an der Leitha (im Südwesten) und Enzersdorf an der Fischa bzw. Margarethen am Moos (im Westen). Durch die Buslinie 272 und den ca. 2 km entfernten Bahnhof Sarasdorf hat der Ort eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Kindergarten Stixneusiedl

Volksschule Andreas Maurer Volksschule

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Stixneusiedl

### Sonstiges

ERSTE Bank

### Verkehrsanbindung

P+R Bahnhof Trautmannsdorf



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

[Grundriss Keller](#)

