



#0001009217

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

2463 Stixneusiedl



Purchase price: 320.000,00 €

Living Area: 100,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3



YOUR CUSTODIAN



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1961
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	ca. 100 sqm
Total Area	ca. 1.060 sqm
Base Area	ca. 1.060 sqm
Garden Area	ca. 843 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	12.09.2024
Valid until	11.09.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	468,00
HWB Class	 G
fGEE Value	5,71
fGEE Class	 G

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1

### FEATURES



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Attic, Storeroom	Condition	Good condition
Exploitation	Full developed	Connections	SAT, Internet Connection
Floor	Flagstone, Carpet, Laminate	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Partial cellar
Sanitation	Bathtub	Kitchen	Open Kitchen



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	320.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	320.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: Kindergarten Stixneusiedl

Volksschule Andreas Maurer Volksschule

### Public Institution

< 500m: Polizeiinspektion Stixneusiedl

### Other

ERSTE Bank

### Transport

P+R Bahnhof Trautmannsdorf



GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoss\\_001](#)

[Grundriss Dachgeschoss\\_001](#)

[Grundriss Keller\\_001](#)

