

## Design trifft Tradition



**Objektnummer: 2533/6119**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2215 Raggendorf                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Entkernt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 205,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 307,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 1.400,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Keller:</b>                       | 60,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 425.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39







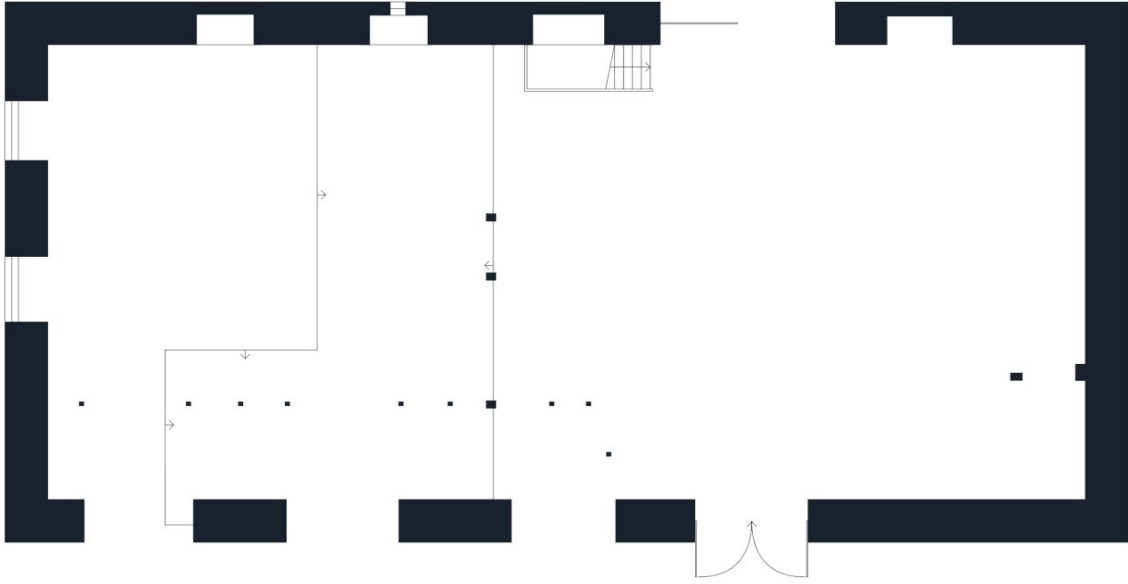








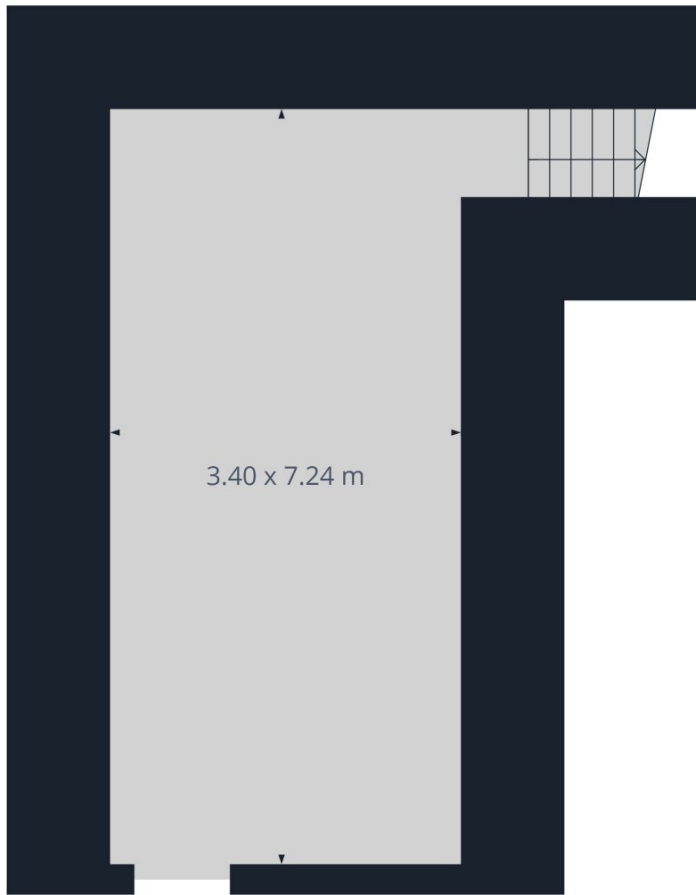




Ground Floor

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360



Floor -1

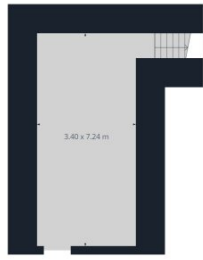
Approximate total area<sup>(1)</sup>  
27.98 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

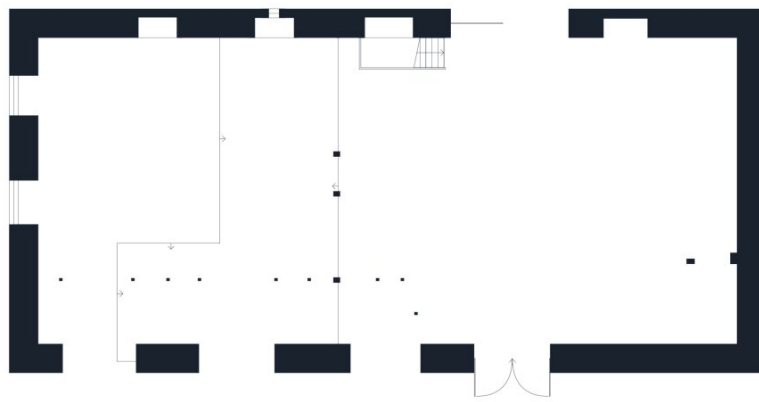
GIRAFFE360





Floor -1 Building 1

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
27.98 m<sup>2</sup>



Ground Floor Building 1

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE360

# Einreichplan

für die Adaptierung eines Bestandsgebäudes mit teils bestehender Wohnnutzung und  
Neubau neues landwirtschaftlichen Gebäudes  
in 2215 Raggendorf, Ritter Zoppstraße  
Grundstücksnummer: 92/66, EZ: 1859, Kat. Gem: 06017 Raggendorf

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen ersuchen wir um Erteilung der baubehördlichen  
Bewilligung für:

Abbruch von Teilen des Bestehenden Wirtschafts- und Wohngebäude  
Einbau einer Wohnung und Nebenräume sowie eine Teilunterkellerung in die bestehende  
Gebäudehülle

Zubau eines Windfanges mit Überdachung

Zubau eines Balkons

Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes

Errichtung von 2 Stellplätze für PKWs

Errichtung einer Müllsammelstelle

Errichtung von einer Einfahrten, max 47,5cm

Errichtung einer Versickerungsanlage

Errichtung eines Pellets Lagers - Neu

Errichtung eines Außenpools

Errichtung von Terrassen und Treppenanlagen

Errichtung von Befestigten Zufahrten

Errichtung eines Kamins für eine offene Feuerstelle

Geländeveränderungen

Planinhalt:

Grundrisse, Schritte, Ansichten 1:100, Lageplan 1:200

|          |      |          |              |          |            |      |             |          |        |         |       |
|----------|------|----------|--------------|----------|------------|------|-------------|----------|--------|---------|-------|
| Maßstab: | Gez: | Datum:   | Letzte Rev.: | Print:   | Plangröße: | Pph: | Projektnr.: | Kurzziel | Planer | Lfd.Nr. | Index |
| 1:100    | m0   | 20220119 |              | 20220119 |            | ER   | 121.ER.001  |          | AR     |         |       |

File: BVH\_RAAG\_20220119.dwg

Parie

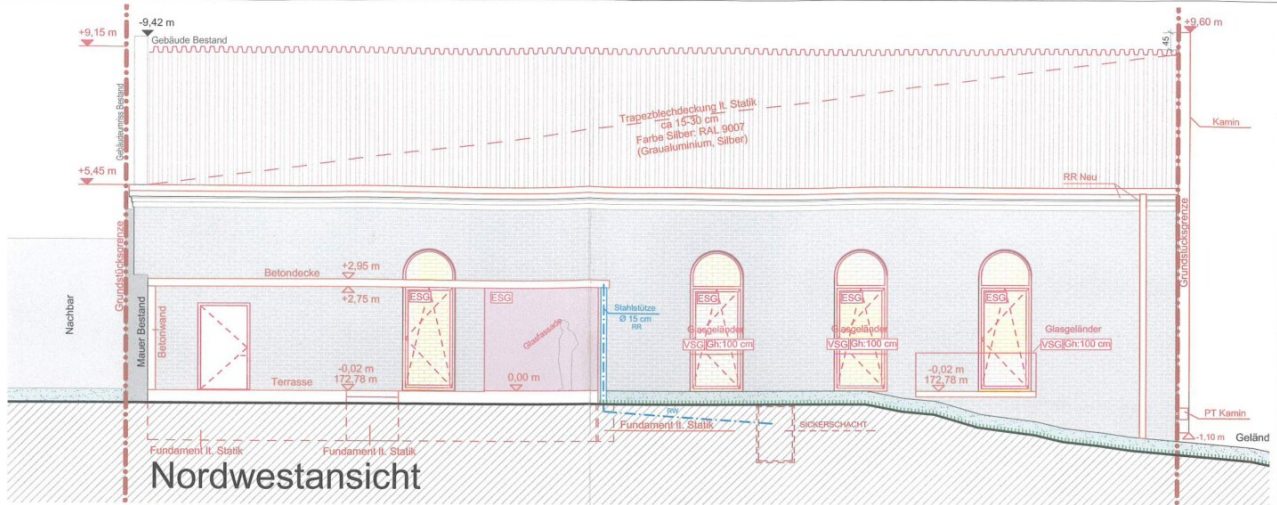
A

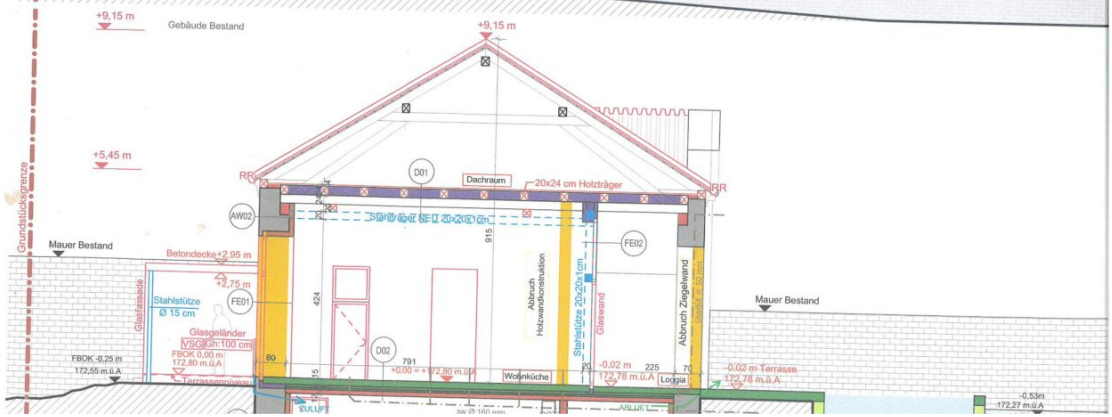
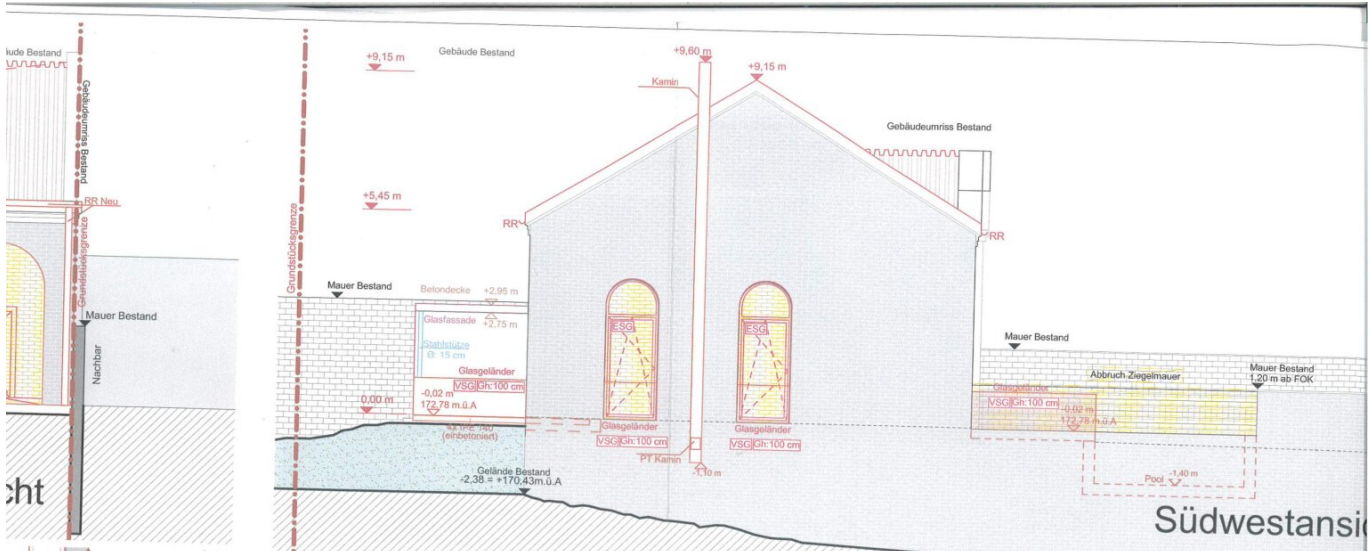
B

C

D



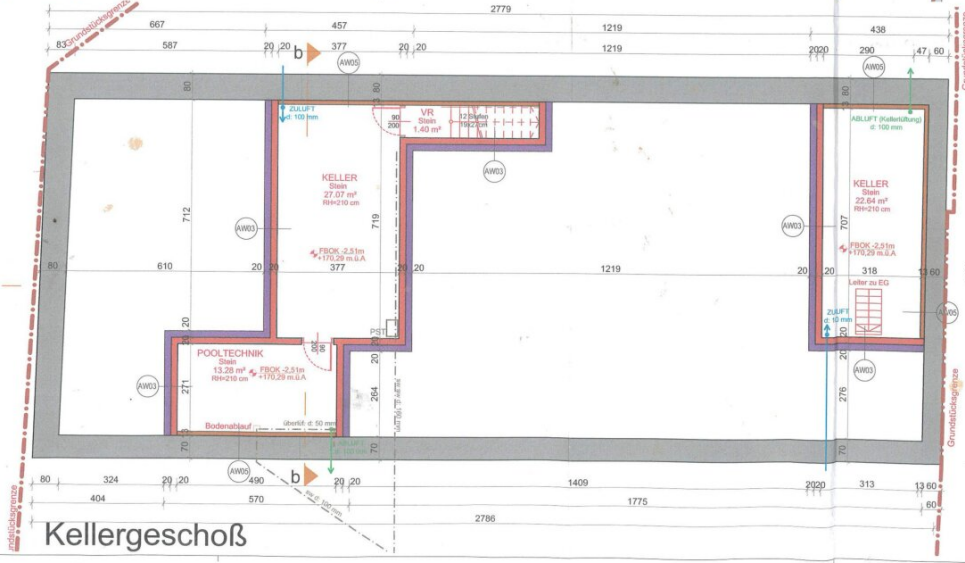






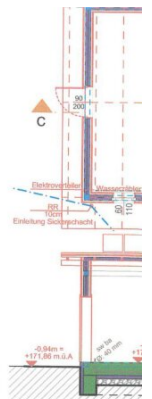


Erdgeschoß



Kellergeschoß

landwirtschaftliches Gebäude



Schnitt C

PROJEKTbeschreibung

Statik lt. beigelegte Vorstatik  
Schadensfolgeklasse: CC1  
Baugrubensicherung erfolgt auf E

Bauphysik lt. beigelegte Bauph

Bedarfsberechnung Photovolta  
12 kW Solar  
36 Stk zu je 360 Watt, 60x120 cm

Die Regenabflusskanäle werden ausgeführt.

Innenliegende Räume werden m entlüftet.

Brandrauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtweg

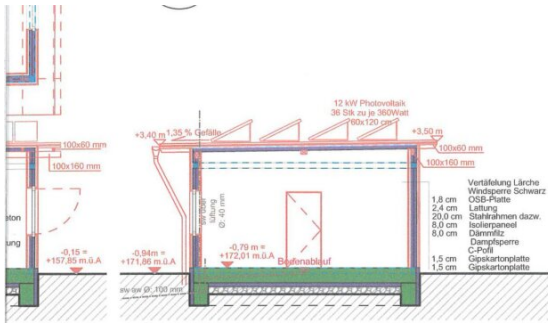
Auskragende Bauteile mit Isokori thermisch getrennt

Heizung mittels Luftwärmepump

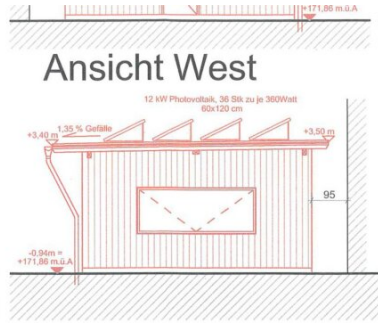
Alle Geländer in Glas mind. 1 m t FBOK und in Verbundsicherheitsg ausgeführt.  
Bei allen Geländern beträgt der Sprossenabstand maximal 12 cm, Boden 7,5 cm



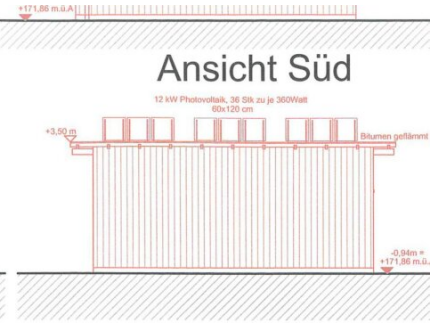




Schnitt DD



Ansicht West



Ansicht Süd

Ansicht Nord

**Plan/Lageplan** wurde  
 Vermessung  
 Ingenieurkonsulenten  
 sweszen DI Trapp - DI  
 188, 25.11.2021.

**ng**  
 is: an Ortsnetz  
 nutzwässer werden in  
 Kanal eingeleitet  
 asser: auf Eigengrund

**rtigung:** Müllabstellplatz  
 in örtlichen

**weis**  
 ungen: 1  
 unung => zur Errichtung  
 plätze

**ung**  
 1702,00 m<sup>2</sup>

**ic:**  
 m<sup>2</sup>

**äude:** 46,08 m<sup>2</sup>

**he:** 1316,29 m<sup>2</sup>

**197,35 m<sup>2</sup>**  
 on: 132,73 m<sup>2</sup>  
 k, Keller: 97,24 m<sup>2</sup>  
 hes Gebäude: 37,88 m<sup>2</sup>

LEGENDE

- |  |                 |  |                         |
|--|-----------------|--|-------------------------|
|  | Bestand         |  | Neu                     |
|  | Beton Neu       |  | Stahlstütze-Stahlträger |
|  | Ziegel Neu      |  | Grundgrenze             |
|  | Schallstein Neu |  | Schmutzwasserkanal      |
|  | Vorsatzschale   |  | Regenwasser             |
|  | Wärmedämmung    |  | Zuluft                  |
|  | Rollierung      |  | Abluft                  |
|  | Abbruch Bestand |  |                         |

ABKÜRZUNGEN

- |      |                   |        |                            |
|------|-------------------|--------|----------------------------|
| RH   | Raumhöhe          | KFZ    | Stellplatz KFZ             |
| AR   | Abfallrohr        | VSG    | Verbandsicherheitsglas     |
| RR   | Regenrohr         | ESG    | Einscheibensicherheitsglas |
| RW   | Regenwasser       | rw     | Regenwasser                |
| ALM  | Abluft mechanisch | sw     | Schmutzwasser              |
| PST  | Putztüch          | zw     | Abwasser                   |
| PT   | Putzschicht       | ks     | Kanalsohle                 |
| PS   | Putzschicht       | überlü | Überlüftung                |
| GEL  | Geländer          | AL     | Abluft                     |
| VR   | Vorraum           | ZL     | Zuluft                     |
| PH   | Parapethhöhe      | FOK    | Fußbodenoberkante          |
| GR   | Gitterrost        | FBOK   | Fußbodenoberkante          |
| FL   | Feuerlöcher       | DUK    | Deckenunterkante           |
| Gh   | Geländerhöhe      | PV     | Photovoltaik               |
| TrWa | Trennwand         |        |                            |
| BRM  | Brandrauchmelder  |        |                            |
- ±0,00 =  
+172,80 m.ü.A.

AUFBAUTEN

- AW01 Ziegel Bestand 70 cm (Sanierung)**  
 70 cm Ziegel  
 10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 1,25 cm Gipskartonplatte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- AW02 Ziegel Bestand 80 cm (Sanierung)**  
 80 cm Ziegel  
 10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 1,25 cm Gipskartonplatte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- AW03 Erdberührte Außenwand (Neubau)**  
 20 cm XPS mit Bodenkontakt  
 1 cm Abdichtung  
 20 cm Ziegel  
 1 cm Innenputz

- AW04 Schalstein 35 cm (Neubau)**  
 1 cm Außenputz  
 35 cm Schalstein  
 10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 1,25 cm Gipskartonplatte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- AW05 Erdberührte Außenwand (Sanierung)**  
 70 cm Ziegel  
 10 cm C-Profil (100mm)+Mineralwolle  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- D01 Decke gegen Dachraum (Neubau)**  
 4 cm Brandschutzdiele  
 24 cm Holzbalken  
 dazw. 24 cm ISOVER Premium Wärmedämmfilz  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 24 cm Träger

- D02 Decke EG über KG (Neubau)**  
 15 cm Estrich  
 0,02 cm Dampfbremse Polyethylen (PE)  
 7 cm Polystyrolbeton (Schüttung)  
 5 cm Aufbeton  
 12 cm Ziegeldecke

- D03 Erdberührter Fußboden EG (Neubau)**  
 15 cm Estrich  
 0,02 cm Dampfbremse Polyethylen (PE)  
 7 cm Polystyrolbeton (Schüttung)  
 5 cm Aufbeton  
 12 cm Ziegeldecke  
 15 cm XPS mit Bodenkontakt  
 8 cm Sauberkeitsschicht  
 30 cm Rollierung

- D04 Decke gegen Dachraum (Neubau)**  
 4 cm Brandschutzdiele  
 24 cm Holzbalken  
 dazw. 24 cm ISOVER Premium Wärmedämmfilz  
 2 cm OSB - Platte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- D05 Erdberührter Fußboden Keller (**  
 12 cm Dichtbeton  
 0,02 cm Trennschicht  
 15 cm XPS mit Bodenkontakt  
 8 cm Sauberkeitsschicht  
 30 cm Rollierung

- IW01 Innenwand Schallstein 15 cm (**  
 1 cm Innenputz  
 15 cm Schalstein  
 1 cm Innenputz

- W01 Wand Ziegel 30 cm (Neubau)**  
 1 cm Außenputz  
 30 cm Ziegel  
 10 cm C-Profil (100mm)+Minera  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 1,25 cm Gipskartonplatte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

- W02 Wand Schalstein 20 cm (Neub**  
 1 cm Innenputz  
 20 cm Schalstein  
 10 cm C-Profil (100mm)+Minera  
 0,02 cm ISOVER VARIO KM  
 1,25 cm Gipskartonplatte  
 1,25 cm Gipskartonplatte

## Objektbeschreibung

Es ist eine der raren wow Liegenschaften, wo ein tolles Designkonzept auf Tradition trifft. Die beeindruckende Raumhöhe des Reitstalls in Kombination mit den Stahlglasfronten, die licht und sichtdurchlässig und doch Geborgenheit bietend die Wohn/Essräume und die drei Schlafräume umfassen. Die davor liegenden Arkaden bieten bei Schlechtwetter oder im Sommer Schutz vor zu viel Sonne und öffnen den Blick auf den großzügigen Garten, der auf zwei Seiten von der ehemaligen Burgmauer ein begrenzt ist und so einen erhabenen Ausblick über das Tal bietet. Der geplante Infinitypool hat einen Mauerdurchbruch erhalten, um auch beim Schwimmen diesen Ausblick zu bieten, ohne dass jemand über die hohe Burgmauer allzu tief hineinschauen könnte. Richtung Westen ist noch eine frei schwebende Terrasse geplant, um gemütlich dem Sonnenuntergangsschauspiel folgen zu können. Allein der offene Wohn\Ess\Küchenbereich hat über 80m<sup>2</sup> und durch die Raumhöhe wird der wow Effekt noch verstärkt. Auch die über 1700m<sup>2</sup> Grund geben die entsprechende Großzügigkeit und Weite, damit alles zur Geltung kommen kann.

Der Verkäufer hat diesen ehemaligen Reitstall trocken gelegt, wesentliche Teile saniert, geplant und eingereicht und auch schon die Stahlkonstruktion errichtet. Nun ist dies Paradies in der Umsetzungsphase so weit, dass der künftige Eigentümer noch dies Designstück genau auf seine Bedürfnisse hin schneiden kann. Derzeit ist eine rein ebenerdige Nutzung geplant. Durch die Raumhöhe könnte der Käufer aber noch ein Stockwerk ein ziehen, mit oder ohne Dachterrassen, weiteren Schlafzimmern, Büro, Ausstellungsraum, oder eben wie jetzt geplant eine großzügige Oase für eine 4-köpfige Familie schaffen. Auch von der Technik ist mit Solarzellen und Luft Wärmepumpe ein ganz zeitgemäßes Konzept vorgesehen. Der Kaufpreis von 470.000,- ist sehr fair bemessen. Je nachdem wie viel Eigenleistung man einbringen will und welchen Luxus man sich dann noch zusätzlich gönnen will sind die Fertigstellungskosten ebenso individuell, Dann hat man sein Paradies mit wirklichem wow Effekt und Einzigartigkeit. Alle Vorteile vom Landleben mit kurzem Weg in die Stadt. Klar kann sich nicht jeder so ein Schmuckstück leisten, doch wenn man in der glücklichen Lage ist sich so einen Familiensitz zu schaffen sollte man diese einmalige Chance nutzen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <8.000m

Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <3.000m

#### Nahversorgung



Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap