

**Wir wollen zusammen wohnen!! - Mehrfamilienhaus -  
Umbau in 3 Reihenhäuser möglich oder Neu bauen**



Gebäude Hofseitig

**Objektnummer: 7939/2300160259**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	343,67 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	951,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Kusbach

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Wir sind EXKLUSIV mit der Vermittlung dieser ausbaufähigen Immobilie beauftragt.

Haben Sie schon immer von einem eigenen Wald geträumt?

Die 5835m<sup>2</sup> große Liegenschaft besteht aus 1305m<sup>2</sup> Bauland und stolzen 4530m<sup>2</sup> Wald (Grünland Forstgebiet).

### **Umbauen:**

Entkernen und Bausubstanz nutzen.

Die Immobilie eignet sich für den Umbau zu 3 Hauseinheiten - somit lädt diese Immobilie dazu ein in ein Mehrfamilien, bzw. Mehrgenerationenhaus, in praktisch 3 Reihenhäuser verwandelt zu werden.

Nutzen Sie die Chance, sanieren und gestalten Sie dieses durch seine Größe und idealen Voraussetzungen, einzigartige Mehrfamilienhaus, neu und nach Ihren individuellen Vorstellungen.

### **Traumhaus bauen:**

Auf dem ca. 1305m<sup>2</sup> großen Baugrund darf wie folgt errichtet werden.

Die zu bebauende Fläche beträgt ca.799m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche mit ca. 506m<sup>2</sup> linker Hand des Gebäudes und hinter der Bauflucht liegend, darf nur bedingt bebaut werden z.B. Nebengebäude, Spielplatz, Gärten etc. werden aber in der Berechnung der 40% zu bebauenden Fläche mit berücksichtigt.

### **Raumordnung:**

- Zu 40% bebaubar
- Offen oder gekuppelt
- Bauklasse I und II

- Keine Wohneinheiten Beschränkung

**Gewerbe:**

Auch als Gewerbeimmobilie nutzbar, vorausgesetzt die zur gewerblich genutzte Immobilie entspricht dem laut RIS - NÖ Bauordnungsgesetz. [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at) Seite 20/59 § 16 Bauland

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

**Verkehrsanbindung:**

Mit dem Auto benötigen Sie ca. 18min. nach Baden, ca. 20min. bis Wr. Neustadt und Sie sind in ca. 30min. Fahrzeit an der Grenze Wien angelangt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Busstation der Linie 313,

In ca. 10min. zu Fuß oder wenigen min. mit dem Fahrrad gelangen Sie zum Bahndorf in Berndorf welcher Sie bis zum Bahnhof Leobersdorf bringt. Von dort aus finden Sie sämtliche Verbindungen bis Wien, Wr. Neustadt etc. vor.

**Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.**

**Lassen Sie sich von unseren Finanzierungspartnern ein unverbindliches und kostenloses Finanzierungsangebot vorlegen.**

**Bankgarantie oder Finanzierungszusage ist erforderlich!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap