

# **GEPFLEGTES GRUNDSTÜCK SAMT KELLERGEWÖLBE IN ZENTRALER LAGE | Sierndorf**



**Objektnummer: 6352/1873**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2011 Sierndorf
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 375,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,61
<b>Kaufpreis:</b>	177.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

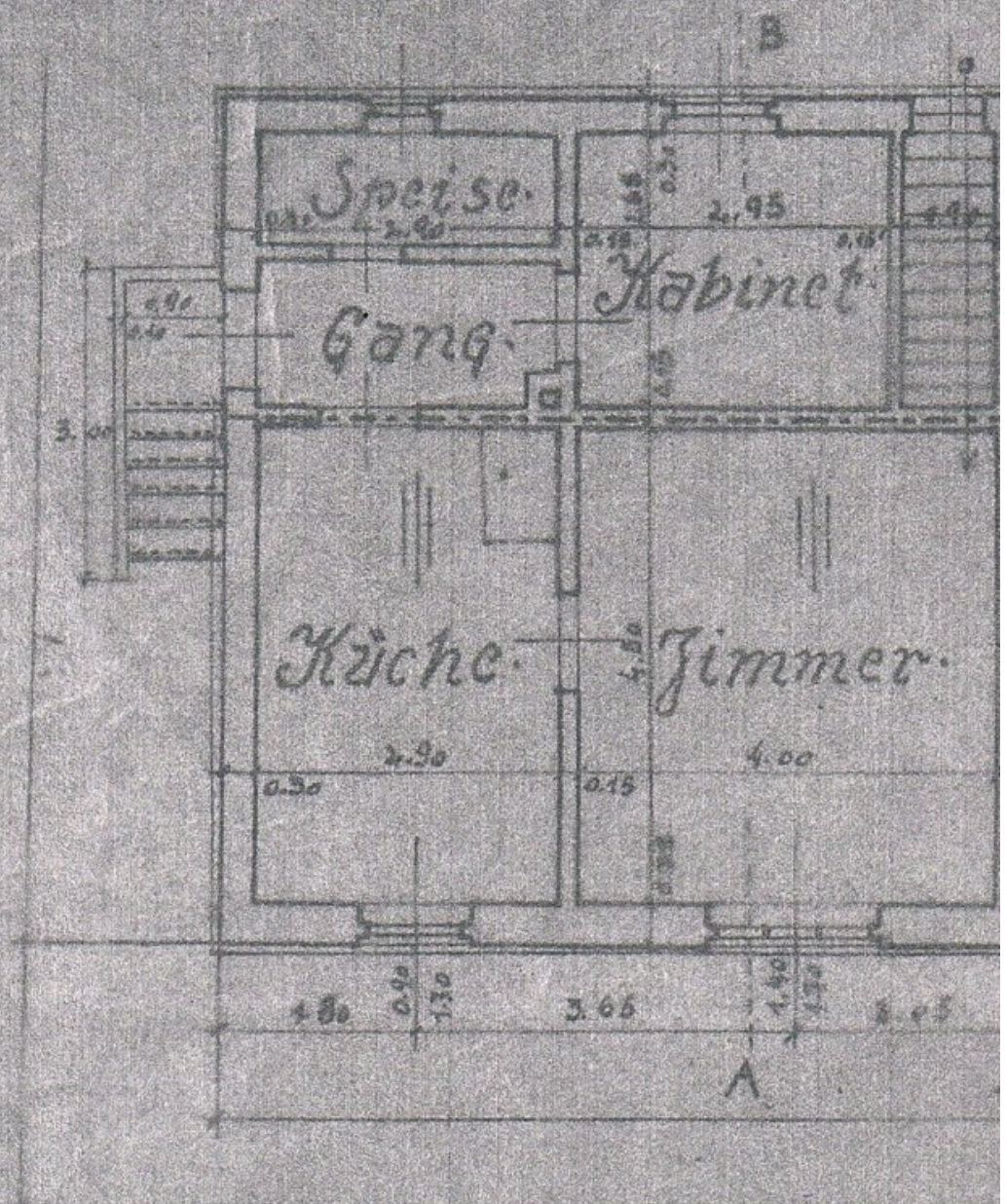
T +43 680 3221752  
H +4367761616848

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





# Grundriss



Sierndorf, a

## Objektbeschreibung

**Ihr Zuhause in Sierndorf - Eine einmalige Gelegenheit, der Hektik der Großstadt zu entfliehen, aber dennoch gute Infrastruktur zu genießen.**

Zum Verkauf gelangt ein zentral gelegenes und ausgesprochen gepflegtes Grundstück mit rund 490m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Herzen der idyllischen Stadt Sierndorf. Es überzeugt vor allem durch die ideale Lage innerhalb der Stadt, durch die absolute Ebenerdigkeit und einen großzügigen Erd-Weinkellergewölbe in altem Ziegel-Stil. Zusätzlich sind sämtliche Anschlüsse bereits am Grundstück vorhanden.

**Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:**

- **Gesamtfläche:** 488m<sup>2</sup>
- **Baugrund:** 99m<sup>2</sup>
- **Bauklasse:** Bauland Wohngebiet

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein altes Wohnhaus mit rund 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ebenso großen Dachboden, der aktuell ungenutzt ist. Zusätzlich gibt es ein kleines Nebengebäude mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Die Bausubstanz des Hauptgebäudes ist solide und kann mit handwerklichem Geschick problemlos wiederbelebt werden. Ein Herzstück des Grundstücks ist das großzügige Erd-Weinkellergewölbe, welches in den letzten Jahren liebevoll erhalten und saniert wurde.

In unmittelbarer Gehweite finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäfte, eine Bank und ein Lagerhaus. Ärzte, Handwerker aller Art und eine Volksschule sind ebenfalls leicht zu Fuß erreichbar. Außerdem befindet sich die örtliche Schnellbahnstation, ebenso wie eine Busstation in Gehweite, welche eine direkte und schnelle Verbindung nach Stockerau und Hollabrunn eröffnen.

Sierndorf zeichnet sich durch seine idyllische, aber dennoch hervorragend an Wien angebundene Lage aus. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Innenstadt in rund 30 Minuten, öffentlich brauchen Sie rund 50 Minuten nach Wien. Der Ort bietet alles, was das Herz begehrt, von guten Gasthäusern über kleine Boutiquen bis hin zu vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen

und einen Termin zur Besichtigung Ihres potenziellen neuen Zuhauses gerne zur Verfügung. Bitte verwenden Sie dazu entweder das Kontaktformular, rufen unter der oben angeführten Telefonnummer an, oder senden Sie eine E-Mail an **feistauer@aurelium-realestate.com**.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Ihrerseits gestellten Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap