

**Schmuckstück zum Sanieren oder Abriss Neubau zu verkaufen!**



**Objektnummer: 279616**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Bruna-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	164,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bernhard Koglbauer

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +43 664 382 26 90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

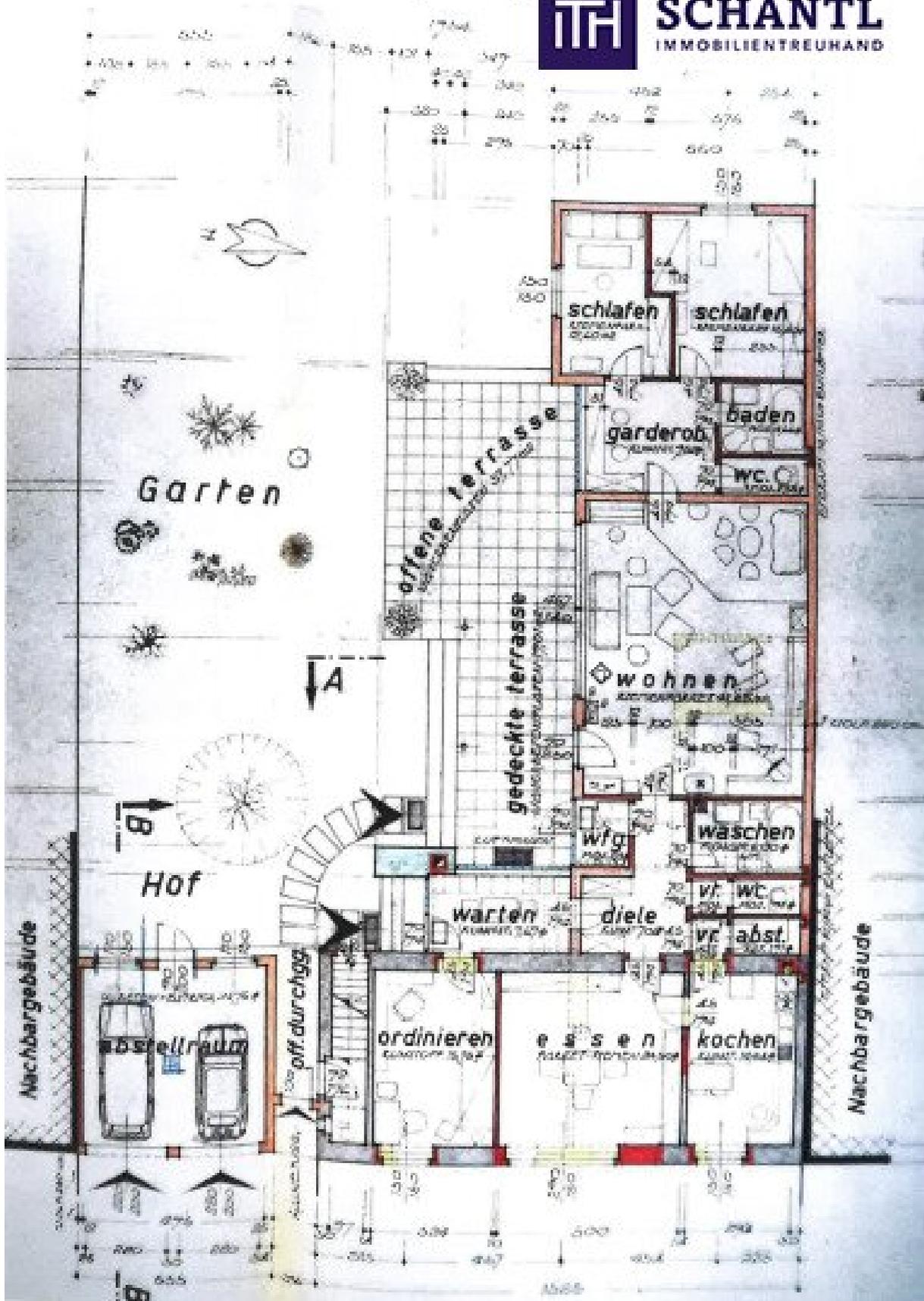


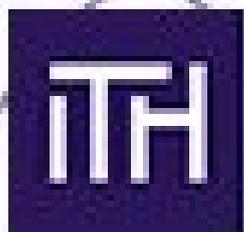


Grundrissplan Erdge

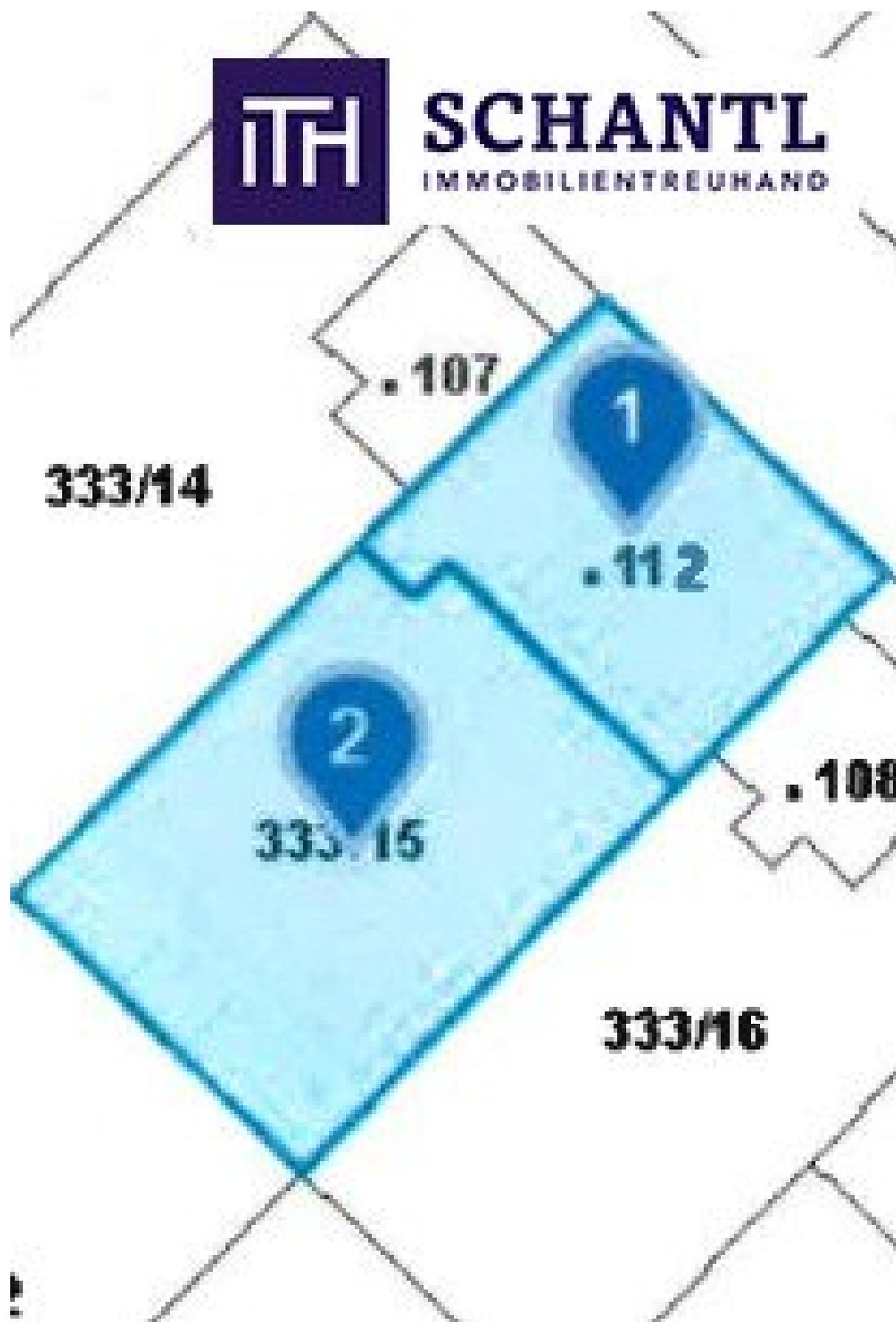


SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



. 107

**333/14**

**1**

. 112

**2**

**333/15**

. 108

**333/16**

# Objektbeschreibung

**Beste Wohngegend + großer Garten + Doppel Garage**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

**Facts:**

**Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten pro Liegenschaft**

**BK 1, gekuppelte Bauweise, max. bebaubare Fläche 35%, vordere Baufluchtlinie 3m**

In diesem Fall bestehen zwei Grundstücke. Sie sind somit jedes für sich zu betrachten.

Der Bebauungsplan sieht eine gekuppelte Bauweise vor.

Das bedeutet, dass bei Neubauten die Gebäude jeweils an die nordwestlich Grundstücksgrenze und überwiegend an den Gebäuden der Nachbargrundstücke angebaut werden müssen. Untereinander wären zwischen den Grundstücken Nr. .112 und Nr. 333/15 die Bauwiche einzuhalten. Für Wohnhäuser wäre jeweils zumindest ein Bauwuch von 3,00 m einzuhalten.

Lt. einer unverbindlichen Flächenberechnung durch einen externen Architekten lassen sich bis zu 4 Wohneinheiten errichten mit einer WNFL von ca. 540 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 57,77 m<sup>2</sup> + Grundstück: ca. 836 m<sup>2</sup> + Doppel Garage + 2 Kellerräume**

**Kaufpreis: € 350.000.-**

zzgl. 3 % + USt. Provision

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.250m  
Schule <1.250m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap