

NEUER PREIS! Liegenschaft mit großem Potential in Matzen



Drohne von oben

Objektnummer: 7877

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2243 Matzen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,54
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

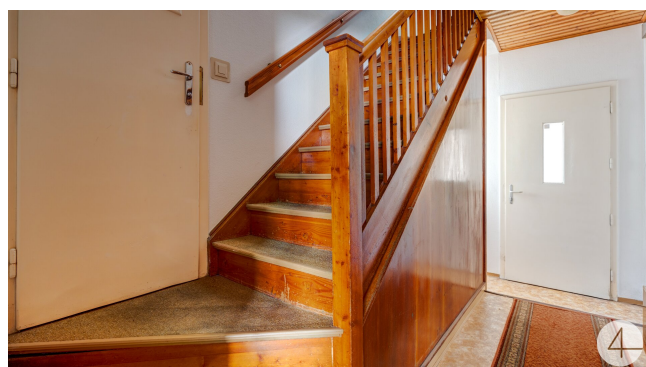
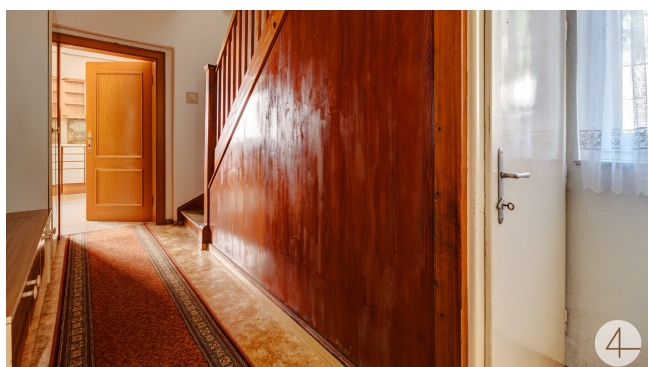


Markus Dassler

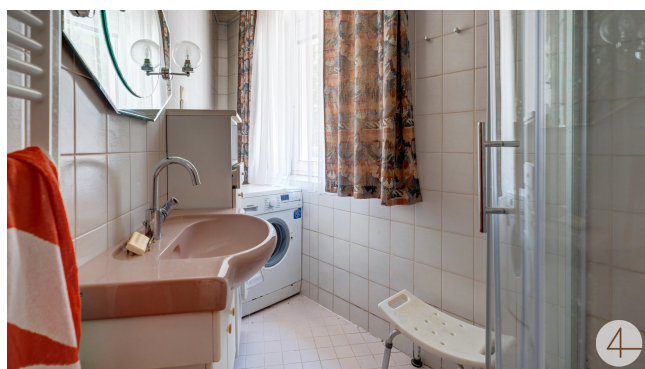
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772





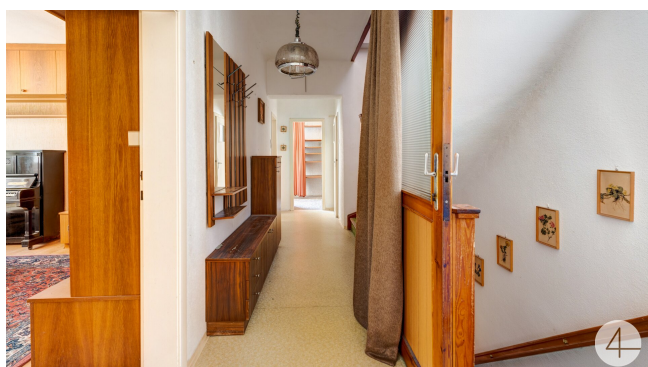














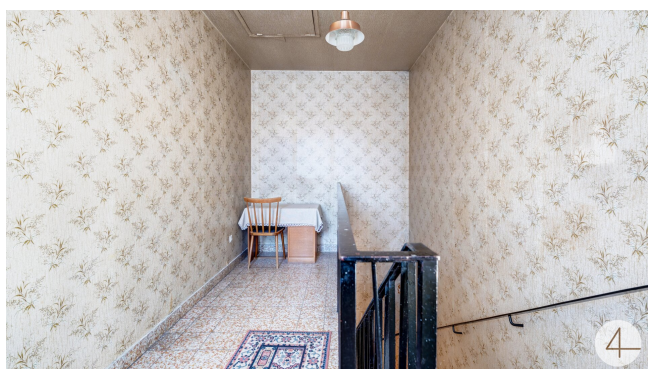
























Hand-drawn floor plan of a building with four cellars (Keller) numbered 1, 2, 3, and 4. The plan includes dimensions, a staircase, and labels for 'SENK-GRUBE' and 'NICHT UNTER KELL.'

Cellar 1 (Keller 1): Dimensions 5'6" x 7'3". Contains a staircase labeled 'STU'.

Cellar 2 (Keller 2): Dimensions 3'2" x 4'8".

Cellar 3 (Keller 3): Dimensions 3'2" x 3'2".

Cellar 4 (Keller 4): Dimensions 4'10" x 4'5".

Other features:

- Three areas labeled 'NICHT UNTER KELL.' (Not under cellar).
- A 'SENK-GRUBE' (Sinking pit) located near the staircase.
- Dimensions: 0'10" x 1'5" (diagonal), 3'8" (horizontal), 2'8" (vertical), 1'5" (vertical), 2'5" (vertical), 1'5" (vertical), 2'8" (vertical), 1'5" (vertical), 2'5" (vertical), 1'5" (vertical), 2'8" (vertical), 1'5" (vertical).

Hand-drawn floor plan of a house with yellow rooms and red walls. The plan includes a kitchen (Küche 14.4 m²), a bathroom (BAD 2.8 m²), a staircase (Stiegenhaus 9.8 m²), and several rooms (Zimmer 18.7 m², 19.3 m², 19.3 m², 4.20 m²). It also shows an entrance (Einfahrt 28.4 m²) and a porch (Porch 2.7 m²). Dimensions and area calculations are provided for each room and overall sections.

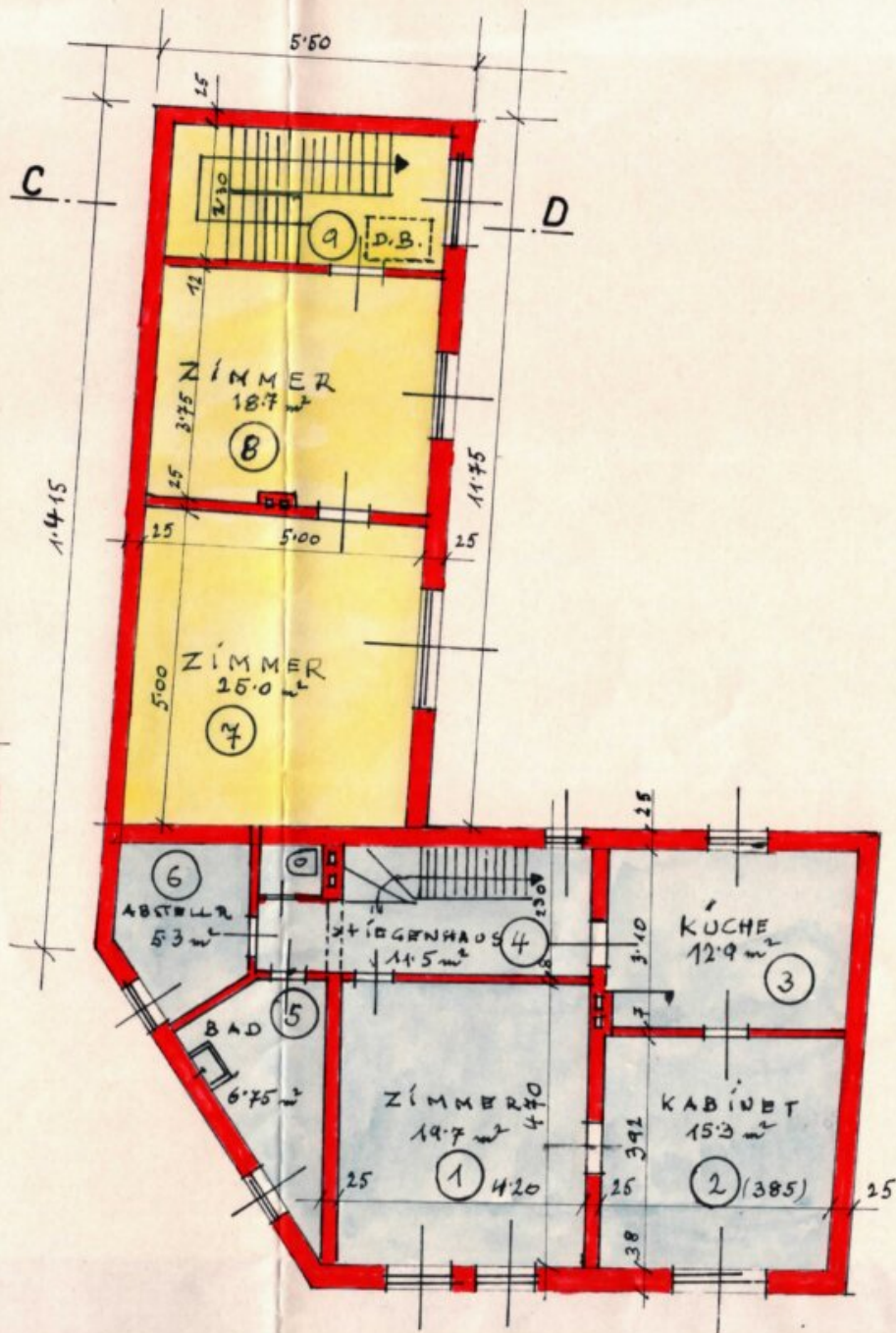
Rooms and Areas:

- Küche: 14.4 m² (3)
- BAD: 2.8 m² (2)
- Stiegenhaus: 9.8 m²
- Zimmer: 18.7 m² (5)
- Zimmer: 19.3 m² (4)
- Zimmer: 19.3 m² (1)
- Zimmer: 4.20 m² (4)
- Einfahrt: 28.4 m²
- Porch: 2.7 m²

Dimensions and Calculations:

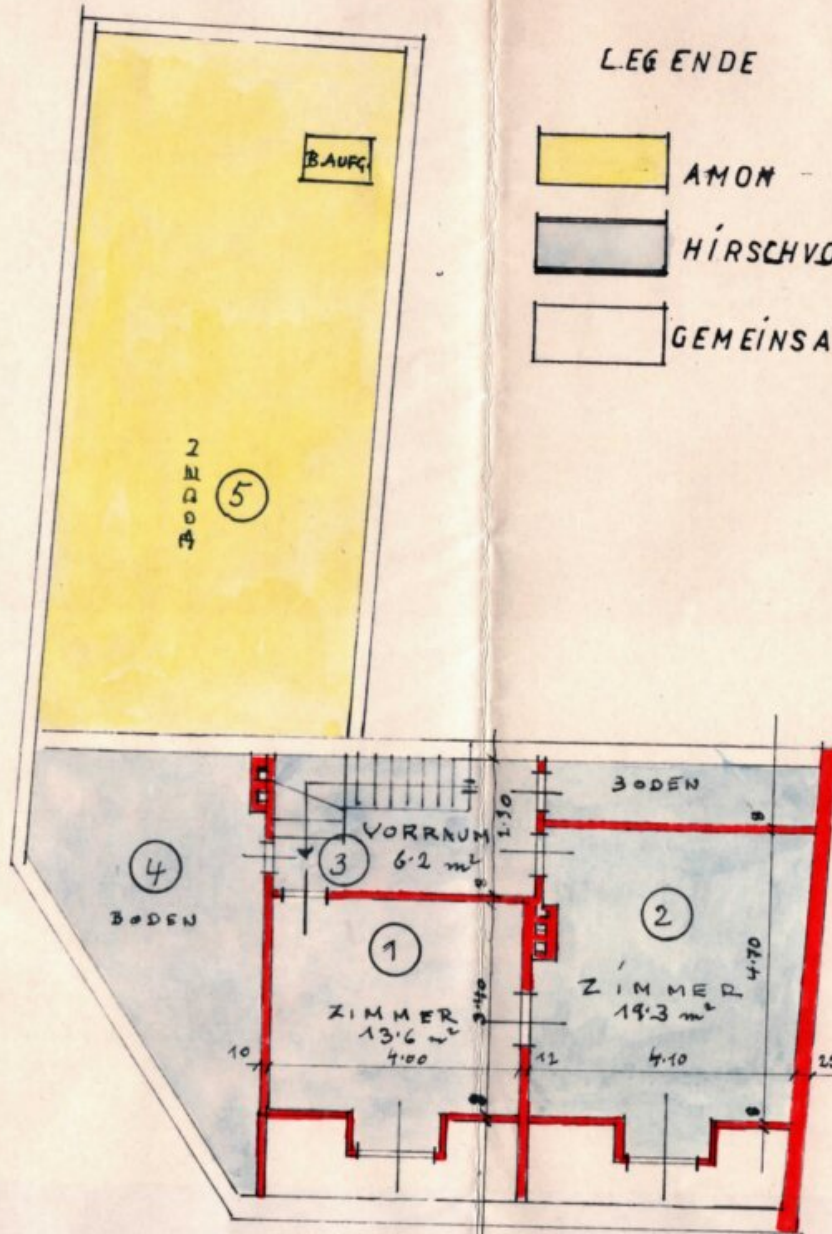
- Overall width: 5.00
- Overall depth: 13.40
- Room 5 width: 1.5
- Room 5 depth: 1.5
- Room 4 width: 1.5
- Room 4 depth: 1.5
- Room 1 width: 1.5
- Room 1 depth: 1.5
- Room 2 width: 1.5
- Room 2 depth: 1.5
- Room 3 width: 1.5
- Room 3 depth: 1.5
- Room 4 width: 1.5
- Room 4 depth: 1.5
- Room 5 width: 1.5
- Room 5 depth: 1.5
- Room 6 width: 1.5
- Room 6 depth: 1.5
- Room 7 width: 1.5
- Room 7 depth: 1.5
- Room 8 width: 1.5
- Room 8 depth: 1.5
- Room 9 width: 1.5
- Room 9 depth: 1.5
- Room 10 width: 1.5
- Room 10 depth: 1.5
- Room 11 width: 1.5
- Room 11 depth: 1.5
- Room 12 width: 1.5
- Room 12 depth: 1.5
- Room 13 width: 1.5
- Room 13 depth: 1.5
- Room 14 width: 1.5
- Room 14 depth: 1.5
- Room 15 width: 1.5
- Room 15 depth: 1.5
- Room 16 width: 1.5
- Room 16 depth: 1.5
- Room 17 width: 1.5
- Room 17 depth: 1.5
- Room 18 width: 1.5
- Room 18 depth: 1.5
- Room 19 width: 1.5
- Room 19 depth: 1.5
- Room 20 width: 1.5
- Room 20 depth: 1.5
- Room 21 width: 1.5
- Room 21 depth: 1.5
- Room 22 width: 1.5
- Room 22 depth: 1.5
- Room 23 width: 1.5
- Room 23 depth: 1.5
- Room 24 width: 1.5
- Room 24 depth: 1.5
- Room 25 width: 1.5
- Room 25 depth: 1.5
- Room 26 width: 1.5
- Room 26 depth: 1.5
- Room 27 width: 1.5
- Room 27 depth: 1.5
- Room 28 width: 1.5
- Room 28 depth: 1.5
- Room 29 width: 1.5
- Room 29 depth: 1.5
- Room 30 width: 1.5
- Room 30 depth: 1.5
- Room 31 width: 1.5
- Room 31 depth: 1.5
- Room 32 width: 1.5
- Room 32 depth: 1.5
- Room 33 width: 1.5
- Room 33 depth: 1.5
- Room 34 width: 1.5
- Room 34 depth: 1.5
- Room 35 width: 1.5
- Room 35 depth: 1.5
- Room 36 width: 1.5
- Room 36 depth: 1.5
- Room 37 width: 1.5
- Room 37 depth: 1.5
- Room 38 width: 1.5
- Room 38 depth: 1.5
- Room 39 width: 1.5
- Room 39 depth: 1.5
- Room 40 width: 1.5
- Room 40 depth: 1.5
- Room 41 width: 1.5
- Room 41 depth: 1.5
- Room 42 width: 1.5
- Room 42 depth: 1.5
- Room 43 width: 1.5
- Room 43 depth: 1.5
- Room 44 width: 1.5
- Room 44 depth: 1.5
- Room 45 width: 1.5
- Room 45 depth: 1.5
- Room 46 width: 1.5
- Room 46 depth: 1.5
- Room 47 width: 1.5
- Room 47 depth: 1.5
- Room 48 width: 1.5
- Room 48 depth: 1.5
- Room 49 width: 1.5
- Room 49 depth: 1.5
- Room 50 width: 1.5
- Room 50 depth: 1.5
- Room 51 width: 1.5
- Room 51 depth: 1.5
- Room 52 width: 1.5
- Room 52 depth: 1.5
- Room 53 width: 1.5
- Room 53 depth: 1.5
- Room 54 width: 1.5
- Room 54 depth: 1.5
- Room 55 width: 1.5
- Room 55 depth: 1.5
- Room 56 width: 1.5
- Room 56 depth: 1.5
- Room 57 width: 1.5
- Room 57 depth: 1.5
- Room 58 width: 1.5
- Room 58 depth: 1.5
- Room 59 width: 1.5
- Room 59 depth: 1.5
- Room 60 width: 1.5
- Room 60 depth: 1.5
- Room 61 width: 1.5
- Room 61 depth: 1.5
- Room 62 width: 1.5
- Room 62 depth: 1.5
- Room 63 width: 1.5
- Room 63 depth: 1.5
- Room 64 width: 1.5
- Room 64 depth: 1.5
- Room 65 width: 1.5
- Room 65 depth: 1.5
- Room 66 width: 1.5
- Room 66 depth: 1.5
- Room 67 width: 1.5
- Room 67 depth: 1.5
- Room 68 width: 1.5
- Room 68 depth: 1.5
- Room 69 width: 1.5
- Room 69 depth: 1.5
- Room 70 width: 1.5
- Room 70 depth: 1.5
- Room 71 width: 1.5
- Room 71 depth: 1.5
- Room 72 width: 1.5
- Room 72 depth: 1.5
- Room 73 width: 1.5
- Room 73 depth: 1.5
- Room 74 width: 1.5
- Room 74 depth: 1.5
- Room 75 width: 1.5
- Room 75 depth: 1.5
- Room 76 width: 1.5
- Room 76 depth: 1.5
- Room 77 width: 1.5
- Room 77 depth: 1.5
- Room 78 width: 1.5
- Room 78 depth: 1.5
- Room 79 width: 1.5
- Room 79 depth: 1.5
- Room 80 width: 1.5
- Room 80 depth: 1.5
- Room 81 width: 1.5
- Room 81 depth: 1.5
- Room 82 width: 1.5
- Room 82 depth: 1.5
- Room 83 width: 1.5
- Room 83 depth: 1.5
- Room 84 width: 1.5
- Room 84 depth: 1.5
- Room 85 width: 1.5
- Room 85 depth: 1.5
- Room 86 width: 1.5
- Room 86 depth: 1.5
- Room 87 width: 1.5
- Room 87 depth: 1.5
- Room 88 width: 1.5
- Room 88 depth: 1.5
- Room 89 width: 1.5
- Room 89 depth: 1.5
- Room 90 width: 1.5
- Room 90 depth: 1.5
- Room 91 width: 1.5
- Room 91 depth: 1.5
- Room 92 width: 1.5
- Room 92 depth: 1.5
- Room 93 width: 1.5
- Room 93 depth: 1.5
- Room 94 width: 1.5
- Room 94 depth: 1.5
- Room 95 width: 1.5
- Room 95 depth: 1.5
- Room 96 width: 1.5
- Room 96 depth: 1.5
- Room 97 width: 1.5
- Room 97 depth: 1.5
- Room 98 width: 1.5
- Room 98 depth: 1.5
- Room 99 width: 1.5
- Room 99 depth: 1.5
- Room 100 width: 1.5
- Room 100 depth: 1.5

1. STOCK



4

DACHGESCHOSS



4

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Grundstück mit 358m² (lt. Grundbuch)
- Großes Potential - Grundsätzlich können 3 Wohneinheiten aus dem Gebäude gemacht werden!
- perfekt für Anleger aber auch Eigennutzer
- rund 220m² Wohnnutzfläche
- gut erhaltene, Bausubstanz
- Besichtigung nach Vereinbarung möglich!
- Bezug sofort
- Massivbauweise
- Sanierungsbedürftig
- 9 Zimmer
- uneinsichtiger Innenhof!

In idyllischer Lage gelangt im Ortskern von Matzen dieses wunderbare Ein oder Mehrfamilienhaus zur Vermarktung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

Die detaillierte Beschreibung:

Wenn Sie das Haus betreten, kommen Sie in einen **uneinsichtigen Innenhof**, der zu den Eingängen des Hauses führt. Ebenso ist ein **Carport mit Platz für 2 PKW's** vorhanden und eine **kleine Abstellnische**.

"Wohnung 1 & 2" haben einen **gemeinsamen Vorraum**, von dem auch der **Keller** betreten werden kann. Der Keller hat **knappe 42 m²** (lt. Plan). Im Keller befinden sich sowohl die **Gasanlage** als auch die **Ölheizung**.

Wohnung 1: durch den gemeinsamen Vorraum mit **"Wohnung 2"** tritt man in die **Küche** der Einheit ein, durch die ein **Wohnzimmer**, ein **Bad** und **2 weitere Zimmer** zugänglich sind. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt **76,3 m²** (lt. Plan).

Wohnung 2: durch den gemeinsamen Vorraum geht es **Stiegen nach oben**, die dann zur **"Einheit 2"** führen. Diese ist durch ein **Stiegenhaus zentral begehbar** und stellt sich aus folgenden Räumlichkeiten zusammen: **Küche, Kabinett, Zimmer, Bad, Abstellraum** und im **Dachgeschoss** befinden sich ebenso noch **2 Schlafzimmer**, die durch einen **Vorraum** begehbar sind. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt **111,55 m²** (lt. Plan).

Wohnung 3: Diese Wohneinheit hat einen **eigenen Eingang**, der mit einem **WC** und einer **kleinen Abstellnische** ausgestattet ist. Über die **Stiegen nach oben** befinden sich **2 Zimmer**. Ein Ausgang auf eine **Terrasse** mit einem Zugang auf einen weiteren **kleinen Grünstreifen**. **"Wohnung 3"** hat eine Wohnfläche von **ca. 53 m²** (die Größe der Vorräume geht aus den Plänen nicht exakt hervor).

Gesamteindruck: Die Wohneinheiten können nach Belieben natürlich anders gestaltet werden, als sie nun sind. Sie können Ihrer Fantasie hier freien Lauf lassen. Grundsätzlich würde nach **Nutzwertgutachten** die **"Wohnung 3"** zur **"Wohnung 1"** gehören. Die Wohneinheiten sind aktuell lt. **Nutzwertgutachten** parifiziert – für unseren Vorschlag müsste ein neues **Nutzwertgutachten** erstellt und eingereicht werden. (Auch die **Gemeinde** muss natürlich mit der Gestaltung über **3 Wohneinheiten** einverstanden sein.)

Somit sind hier **viele Möglichkeiten** gegeben, die natürlich mit **Investitionen** verbunden wären. Sie können jedoch das Haus auch für Ihre **Familie perfekt nutzen**.

Kosten:

Die Gemeinde schreibt pro Quartal aktuell für Wasser, Kanal und Grundsteuer 314,32€ BRUTTO vor.

Kosten für Müllabfuhr belaufen sich in der Regel bei ca. 100€ / Quartal

Infrastruktur:**Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergarten:** In Matzen gibt es einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung.
- **Weiterführende Schulen:** In den nahegelegenen Städten Gänserndorf und Mistelbach befinden sich Mittelschulen und Gymnasien, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner sind direkt in Matzen ansässig und sorgen für die medizinische Grundversorgung.
- **Apotheken:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Prottes (etwa 3 km entfernt).
- **Krankenhäuser:** Das Landesklinikum Gänserndorf und das Landesklinikum Mistelbach bieten umfassende medizinische Versorgung und sind innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In Matzen gibt es einen **Billa** sowie einen **Spar**, die eine gute Nahversorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs sicherstellen.
- **Lokale Geschäfte:** Bäckereien, Fleischereien und kleinere Fachgeschäfte sorgen für ein breites Angebot an regionalen Produkten.
- **Shopping:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis bietet das **G3 Shopping Resort Gerasdorf** zahlreiche Geschäfte und Gastronomieangebote und ist in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien:

530 Gänserndorf - Matzen - Wolkersdorf

532 Matzen - Schönkirchen - Strasshof Baustellenfahrplan

534 Gänserndorf - Zistersdorf

536 Gänserndorf - Spannberg - Dürnkrut

537 Gänserndorf - Ebenthal - Dürnkrut

Auto:

- **Straßenanbindung:**
 - Matzen ist über die **B220** gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.
 - Die Auffahrt zur **Nordautobahn (A5)** ist in etwa 15 Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Wien und in Richtung Brunn.
- **Fahrzeit nach Wien:**
 - Die Fahrzeit nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa **30 bis 40**

Minuten mit dem Auto.

Besonderheiten:

- **Weinkultur:** Matzen ist für seinen traditionellen Weinbau bekannt. Die Kellergassen und die umliegenden Wein Hügel laden zu Spaziergängen und Weinverkostungen ein.
- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, darunter der **Marchfeldkanal-Radweg**. Die sanften Hügel und Felder der Region sind ideal für sportliche Aktivitäten und Naturerlebnisse.
- **Kulturelle Angebote:** Regelmäßige Veranstaltungen wie das **Weinfest** und die **Matzener Kellergassenfeste** bieten Einblicke in die regionale Kultur und das Gemeindeleben.

Diese Liegenschaft bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an Wien – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

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.