

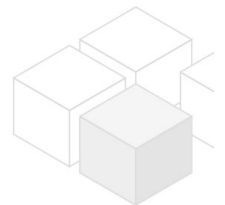
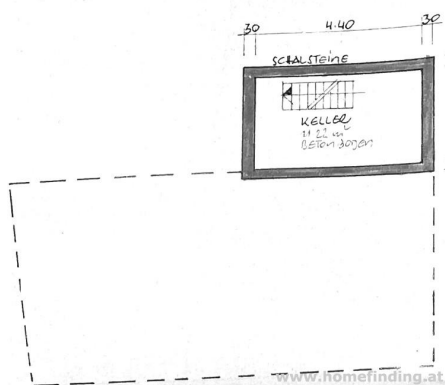
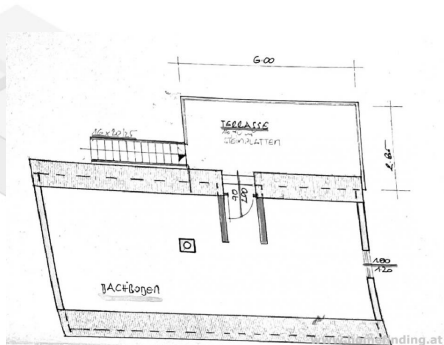
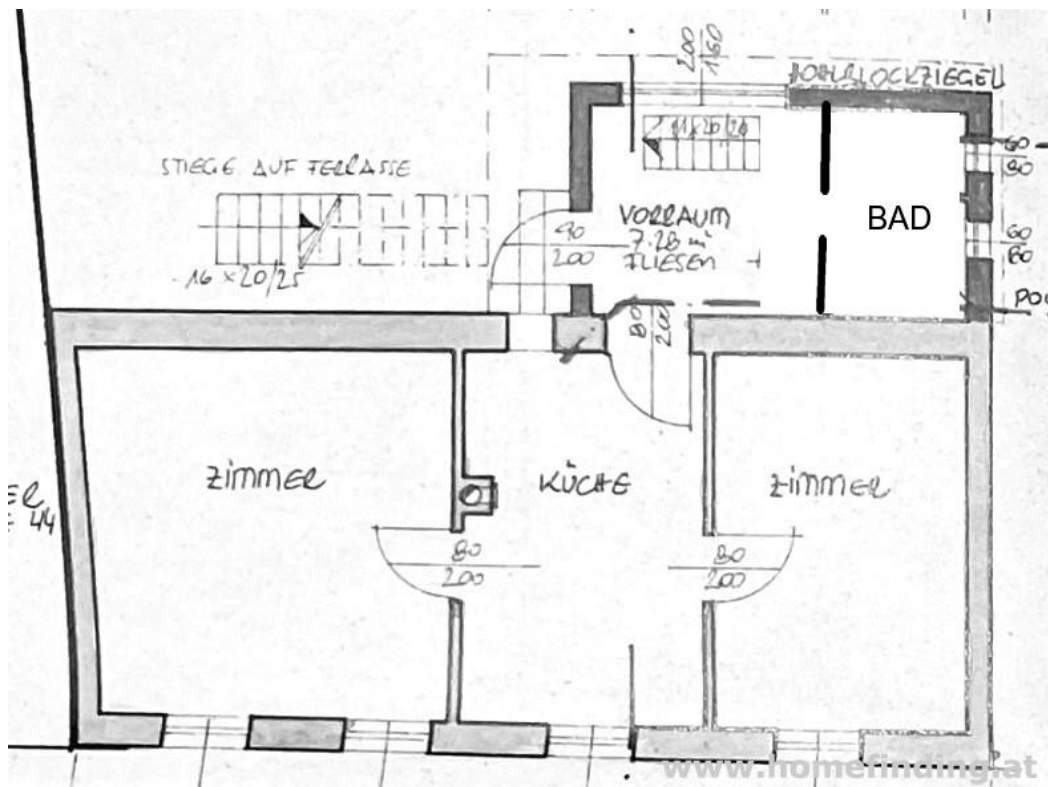
# kleines Haus mit schönem Garten im Bezirk Gänserndorf - Entwicklungspotential

📍 2261 Angern an der March, Nähe: Angern an der March

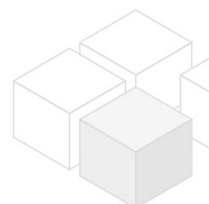
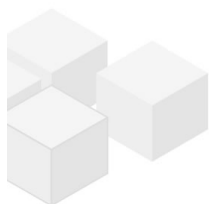
€ 165.000,- Kaufpreis



Pläne



# Zur Immobilie



Dieses kleine Haus ist ca 10 Autominuten von Gänserndorf entfernt. Wien ist mit dem Auto in ca 35 Minuten erreichbar (Anschluss über B8)

VIDEO: <https://youtu.be/bHKfB1uQli0>

#### LAGE

Die Großgemeinde Angern an der March, zusammen mit Mannersdorf, Ollersdorf und Stillfried-Grub, liegt im nördlichen Marchfeld bzw. im südlichen Weinviertel, circa 40 Kilometer von Wien entfernt und hat ca. 3500 Einwohner.

Der Ort verfügt über Supermärkte, Ärzte, Bäckerei, Restaurants, Badensee etc. Die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung sowie das Marchgebiet laden zu schönen Spaziergängen ein. Über die Marchfähre kann das Nachbarland Slowakei auch gerne zu Fuß erkundet werden.

Das beliebte Ausflugsziel Schlosshof ist nur knapp 20 Minuten mit dem Auto entfernt.

Trotz der ländlichen Gegend ist Gänserndorf nicht weit weg und bietet eine große Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Das Marchfeldgebiet ist für seine Landwirtschaft, vor allem dem Marchfelder Spargel, bekannt.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Gehdistanz und Verbinden mit anderen Ortschaften und dem Bahnhof. Mit dem Zug ist der Wiener Hauptbahnhof in knapp 50 Minuten erreichbar.

#### ÖFFIS

527, diverse Zuglinien

#### OBJEKT

Das Gebäude steht auf einem Grundstück mit Entwicklungspotential, da die bestehenden Grundstücksnummern zusammengelegt werden können. In diesem Fall könnte man das bestehende Gebäude abtragen und frei auf dem Grund bauen. Anschlussgebühren fallen neben den Zusammenlegungskosten aber zusätzlich an.

Das HAUPTGEBÄUDE weist folgende Räume auf:

#### >EG:

- .Vorzimmer
- .Küche mit Platz für einen Esstisch
- .zwei Zimmer
- .Bad (Dusche, WC)

#### >OG

- .Dachboden - derzeit Lager
- .Terrasse

#### >KG

- .Keller

#### NEBEGEBÄUDE:

mit 3 Lagerräumen (einer als Werkstatt)

#### AUSSTATTUNG

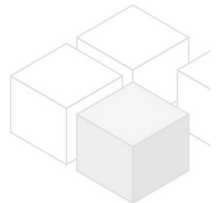
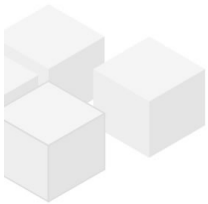
- .Kunststoffboden
- .Keller
- .straßenseitige Außenrollläden

#### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- . 3% Provision vom Kaufpreis + 20% MWST
- . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
- . allfälliger Bankkredit

Es besteht ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis, der Makler ist Doppelmakler.





## Allgemeines

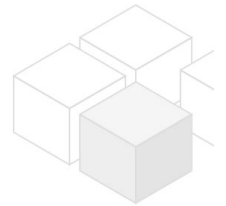
Objektnummer	11763
Immobilientyp	Haus

## Kosten

Kaufpreis	€ 165.000,-
Betriebskosten brutto	€ 40

## Basisdaten

Wohnfläche	60.24m <sup>2</sup>
Grundfläche	1075m <sup>2</sup>
Kellerfläche	11.22m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	--
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	--



## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Kunststoffboden
Parken	--
Küche	ja
Terrasse	1

## Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	529
HWB Energieklasse	G
fGEE	5.05
fGEE Energieklasse	G

## Lage

Verkehrsanbindung	REX 1, Buslinie 527
Nähe	Angern an der March