

Inserat ID: 147217

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249500€

Straße:

3652 Lehen

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 200m²

Nutzfläche: 300m²

Grundfläche: 1290m²

**Weitblick: Zwei Häuser mit Donaublick:
Zimmervermietung möglich!**



Zum Verkauf gelangt hier ein Grundstück mit unverbaubarem Donaublick mit zwei sanierungsbedürftigen Häusern und viel Potential, auch als touristische Vermietung!

Das Grundstück ist in der Bauklasse II aufgeschlossen, somit ist die Bebauung bis zu einer

Gebäudehöhe von 8 m möglich. Es gilt die NÖ Bauordnung. Einen vorordneten Baubauungsplan der Gemeinde gibt es in diesem Bereich nicht.

Das Haus hat eine gute Substanz, muss aber saniert werden.

Es besteht die Möglichkeit an Touristen (Touristische Gegend) separat zu vermieten.

Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten.

3 Garagenstellplätze vorhanden plus öffentliche Parkplätze.

Grundstück befindet sich in einer Hanglage auf drei Trassenebenen mit Gärten.

Es handelt sich um zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1290 m², davon 1.145 m² Garten und 145 m² Baufläche.

Es eignet sich hervorragend für touristische Zimmervermietung / Ferienhausvermietung oder auch für Bauträger oder Eigenheimbauer, da Sie hier gleich zwei Häuser haben oder neu errichten können.

Das Haus ist voll erschlossen inklusive der Einfriedung, öffentliche Anbindung an das Wassernetz und an den Kanal, Strom, Telefon, etc.

Am Besten wäre es das Haus zu sanieren, da die Substanz noch sehr gut ist (Ziegelbauweise).

Der Garten ist sehr schön angelegt.

Die Liegenschaft (Haus + Terrasse und Garten) sind westlich orientiert.

Geheizt wird mittels einer Ölzentralheizung.

Lage und Infrastruktur:

Rundherum genießen Sie viel grün mit Blick auf die Donau.

Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe; Bahnhof; Bundesstraße.

Konditionen:

Kaufpreis: ? 249.500,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem

Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfanrechtseintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.000m
Kinder <Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <2.000m
Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.500m
Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <5.000m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1290m²

Wohnfläche: 200m²

Nutzfläche: 300m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 10

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 249500€

Nebenkosten: 100€

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at