



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153715

erstellt am : 28.05.2025

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: 303m²

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!

Es handelt sich um zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1290 m², davon 1.145 m²

Garten und 145 m² Baufläche.

Laut dem Kanalabgabenbescheid ergibt sich eine Berechnungsfläche von 303,10 m².

Laut den Einreichplänen ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 325 m² und eine Gesamtfläche von ca. 352 m².

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

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

Bauklasse II aufgeschlossen; Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m möglich.

Einen vorordneten Baubauungsplan der Gemeinde gibt es in diesem Bereich nicht. Es gilt die NÖ Bauordnung.

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für touristische Zimmervermietung / Ferienhausvermietung oder auch für Bauträger oder Eigenheimbauer, da Sie hier gleich zwei Häuser haben oder neu errichten können. Was genau alles möglich ist, muss ein Architekt prüfen, das kann unsererseits so global nicht beantwortet werden.

Das Haus hat eine gute Substanz, muss aber saniert werden. Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten.

Garagenstellplätze vorhanden plus öffentliche Parkplätze. Der Garten ist auch 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 <4.500m
Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <2.000m
Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
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: 303m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: 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