

Oase an der Donau - Zweifamilienhaus mit viel Platz und Charme in Altenwörth - Investoren & Kapitalanleger!



Hausansicht Garten - Pic 2

Objektnummer: 7530/61

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3474 Altenwörth
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	264,00 m ²
Gesamtfläche:	428,00 m ²
Lagerfläche:	163,50 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	1.829,00 m ²
Keller:	163,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,91
Kaufpreis:	566.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.143,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



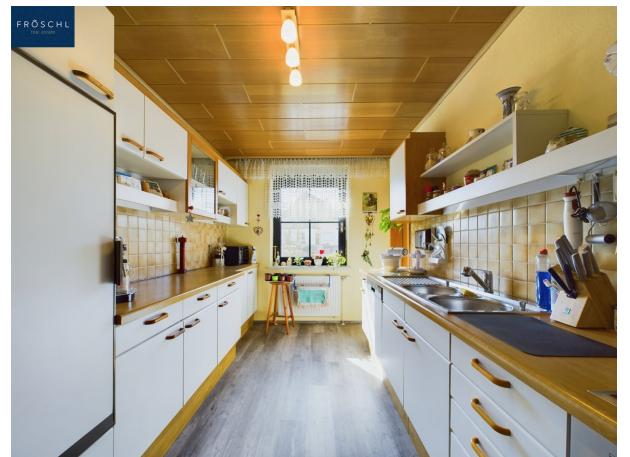
Christian Fröschl



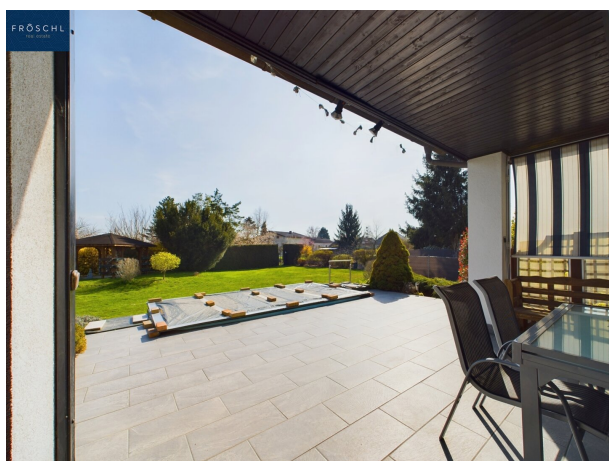


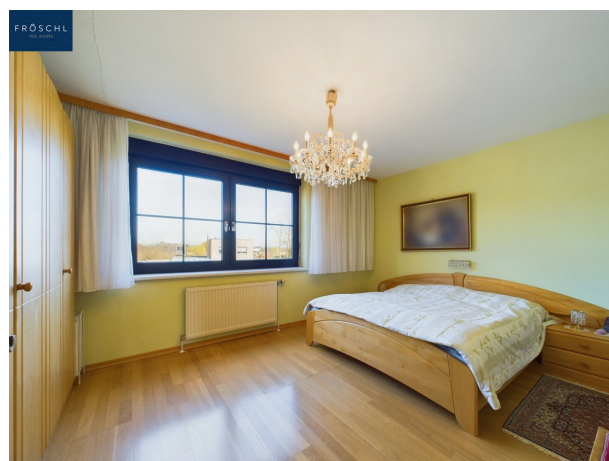
FRÖSCHL
real estate













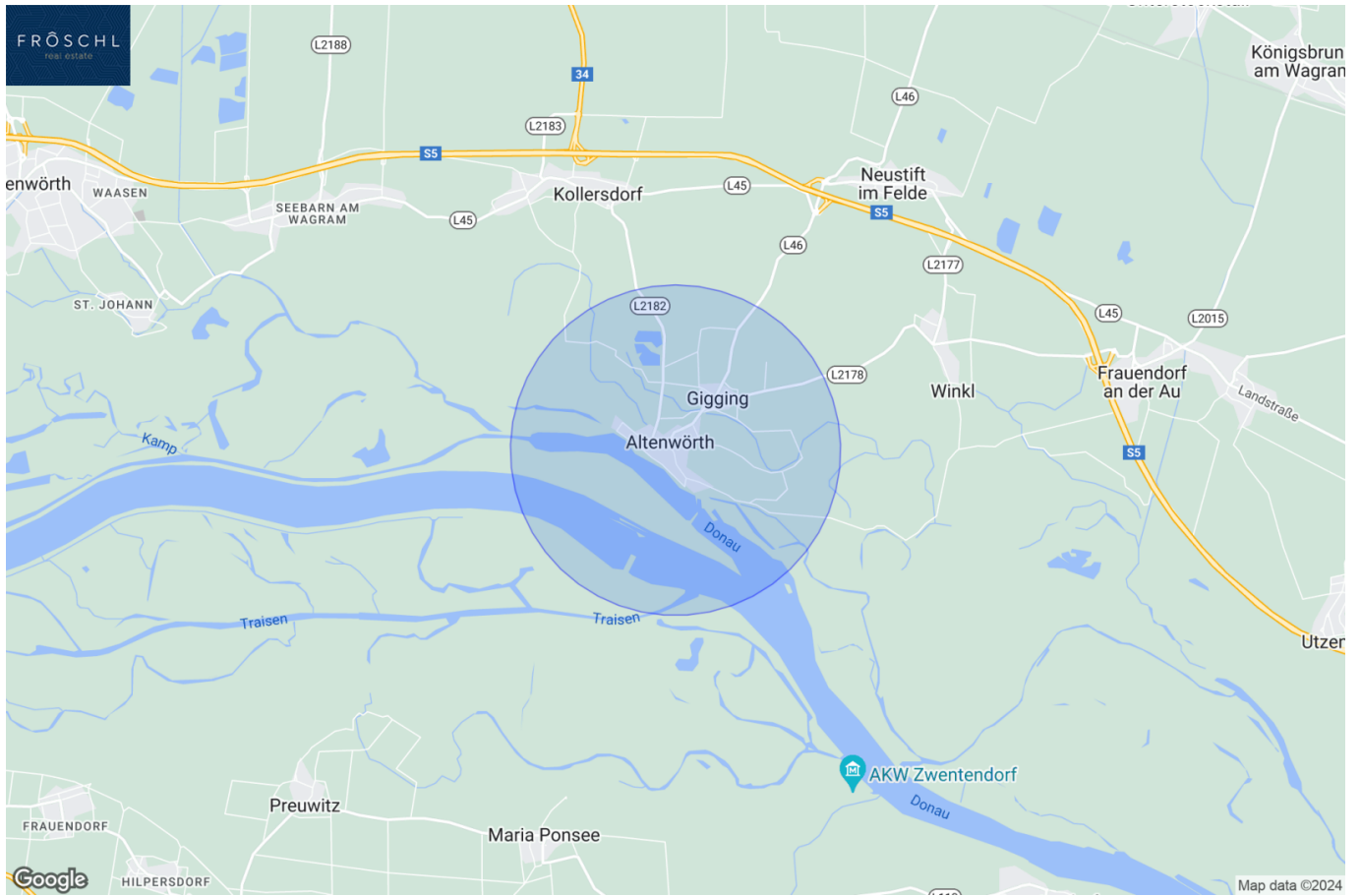
FRÖSCHL
real estate













Stock 0

Nutzfläche EG lt. Einreichung
137,69 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
140.57 m²
1513.09 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock 1

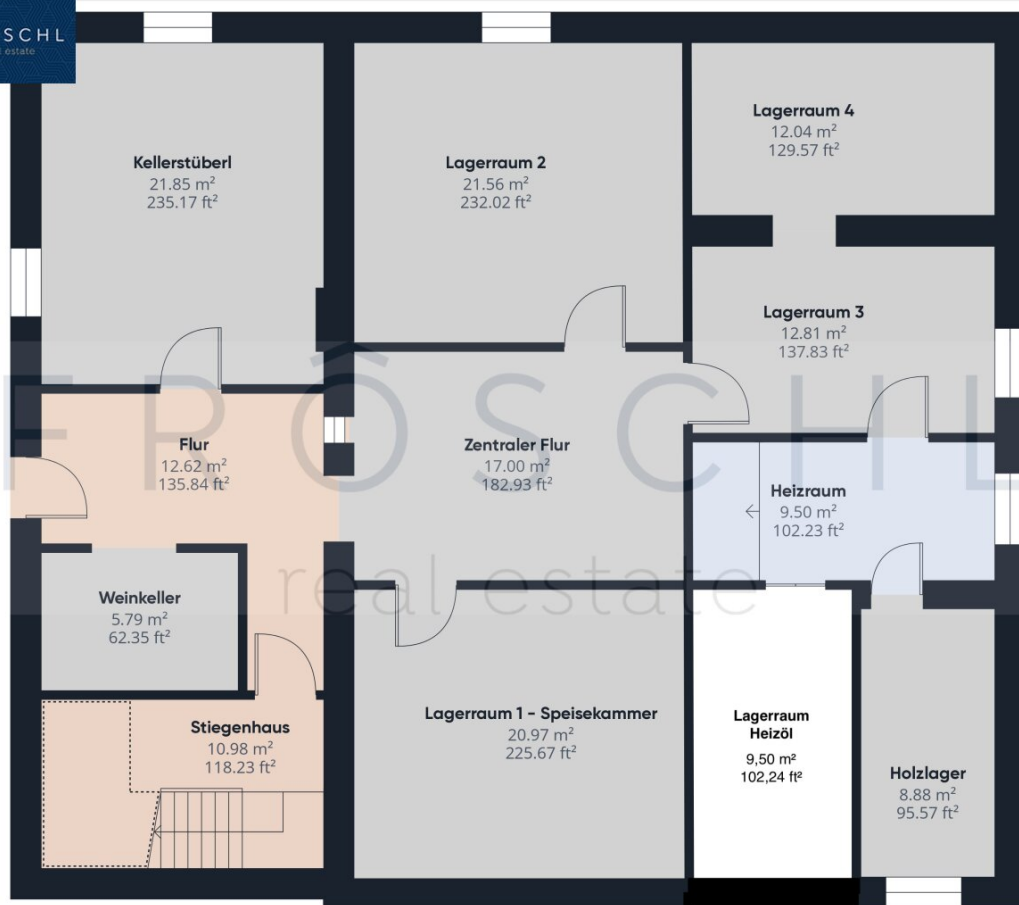
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
126.67 m²
1363.51 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.92 m²
9.89 ft²
Balkon
16.78 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[] Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
163.50 m²
1657.41 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
4.87 m²
52.44 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1



Stock 0



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
427,86 m²
4.605,22 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
5.79 m²
62.32 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



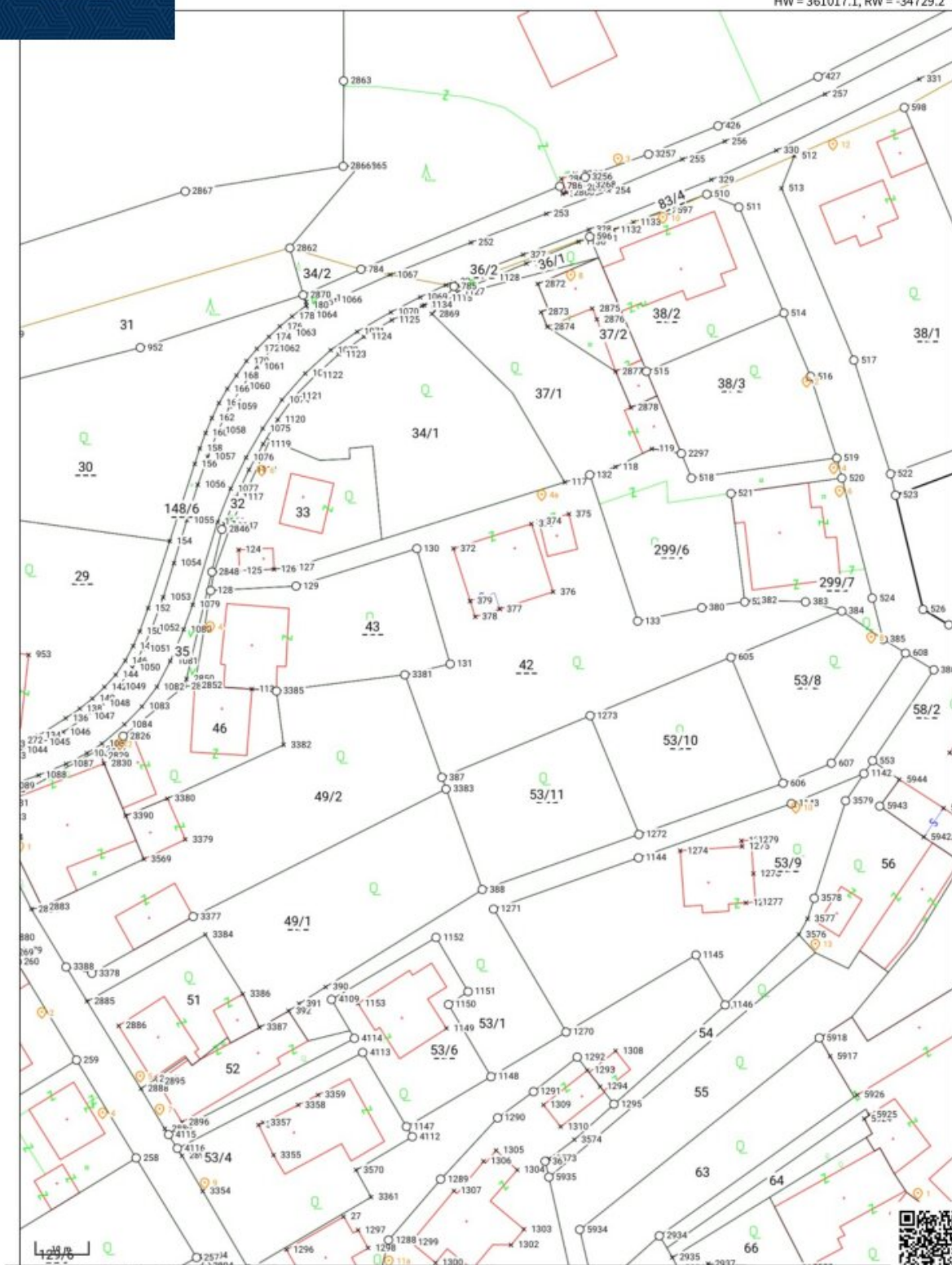
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

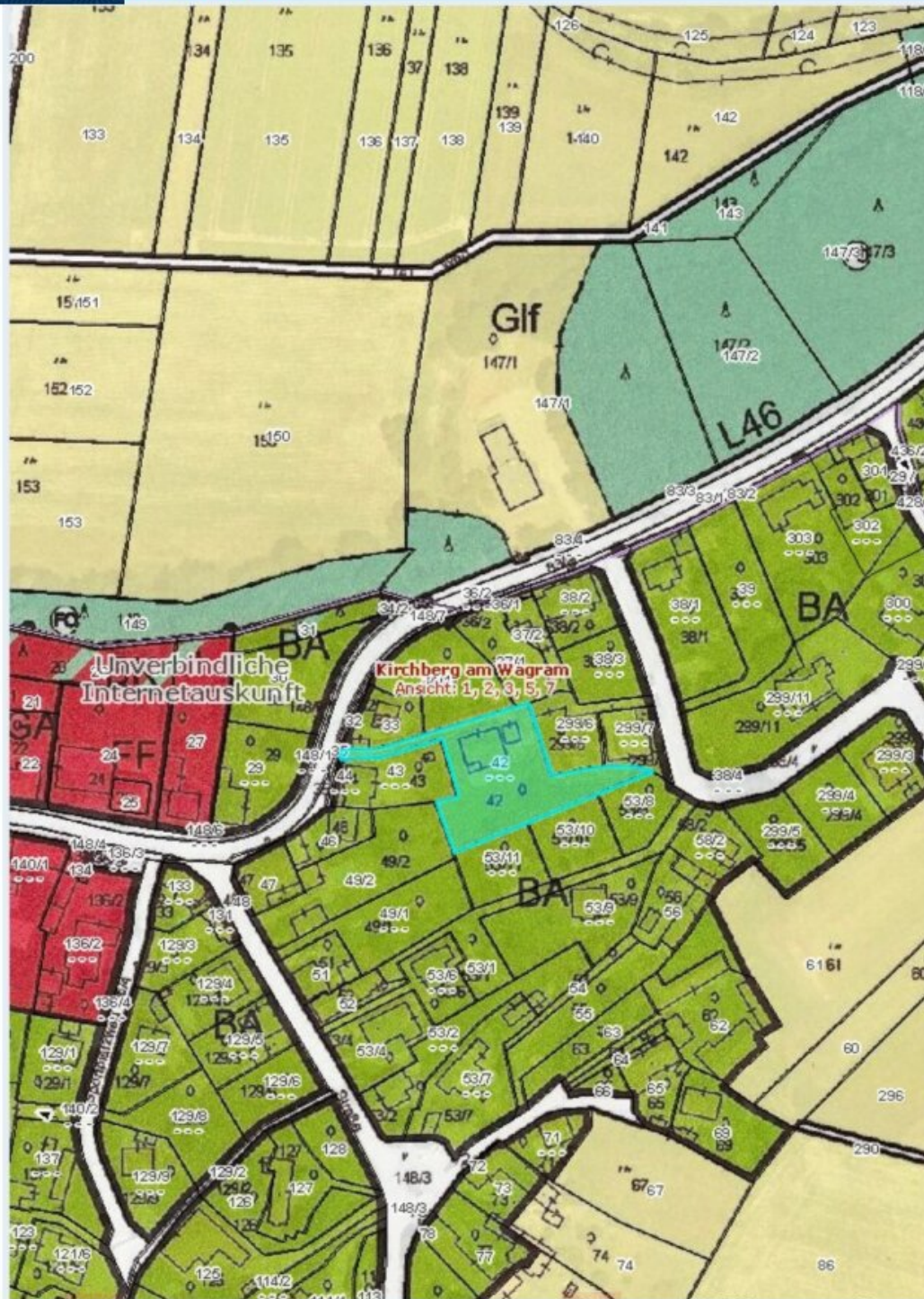
Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 65 50 m

Druckdatum: 16.01.2024



HW = 360788.6, RW = -34902.1



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 16.01.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 16.01.2024

Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz



Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	469 Mbit/s	72 Mbit/s

[Geförderten Ausbau anzeigen](#)

Datenstand: Q3/2023
100mN28252E47548





Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
A1	353 Mbit/s	158 Mbit/s
Drei	113 Mbit/s	15 Mbit/s
Magenta	72 Mbit/s	8 Mbit/s

[Testauswertung anzeigen](#)Datenstand: Q3/2023
100mN28252E47548 

Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2023

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem traumhaften zukünftigen Zuhause bzw. einem Anlageobjekt mit einer guten monatlichen Miet-Rendite? Hiermit Sie sind fündig geworden.

Die Eigentümer dieses wundervollen Anwesens in Altenwörth suchen nach einem Käufer. Sie wollen jedoch gleichzeitig das Haus für eine Netto-Miete von € 2.0000 zurück mieten, um dort ihren Lebensabend zu verbringen.

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Altenwörth bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit einer Grundstücksfläche von 2.063 m² und einer Nutzfläche von insgesamt 264m² und 8 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für zwei Familien. Das Haus befindet sich in einem top gepflegten Zustand und besticht durch seinen einzigartigen Grünblick in den großzügigen Garten. Die gepflegten Dielen-, Fliesen-, Laminat- und Parkettböden verleihen dem Haus ein gemütliches und zugleich stilvolles Ambiente. Die kombinierte Feststoff- und Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der liebevoll angelegte Garten mit einer Terrasse. Auch eine Garage und Stellplätzen in der Einfahrt gehören zu dem Anwesen und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, es eignet sich daher perfekt als Zweifamilienhaus. So kann später eine Einheit selbst bewohnt, die zweite weiterhin vermietet werden, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Beide Einheiten verfügen über Badezimmer (im EG sind zwei vorhanden, im OG eines) und je eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Westbalkon bzw. die Südterrasse laden zum gemütlichen Verweilen ein und bieten einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Garten.

- Wohneinheit EG: ca. 137 m²
- Wohneinheit DG: ca. 126 m²
- Keller: ca. 163 m²
- Raumaufteilung lt. Plänen und virtuellem 360° Rundgang

Technische Merkmale u. Hinweise:

- Das Grundstück ist im Grenzkataster, somit sind die Flächen garantiert.
- Die Größe lt. Grundbuch ist 2.063 m².
- Das große Grundstück bietet zukünftiges Entwicklungspotential für weitere 2 Wohneinheiten.
- Grundstück Nr. 42 liegt im Bauland Agrar (BA)
- Bebauungsplan liegt lt. der Stadtgemeinde Kirchberg am Wagram keiner auf, es gilt somit eine ortsübliche Bebauung. Das Gebäude ist in offener Bauweise errichtet.
- Es bestehen lt. Verdachtsflächenkataster keine Eintragung oder augenscheinliche Verdachtsmomente.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Strom - EVN, Wasser und Abwasser and das öffentliche Kanalsystem.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind uns sicher, dass dieses Haus all Ihre Erwartungen übertreffen wird. Zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus / Anlageobjekt in Niederösterreich!

Die Vertragserrichtung wird von der Rechtsanwaltskanzlei Knittl Nigl Winkelmayr – Rechtsanwalt Dr. Carl Knittl durchgeführt. <http://www.kniwi.at/knittl.php>

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer und Anleger dieses großzügigen Liegenschaft.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap