

Objektbeschreibung Einfamilienhaus Baumgarten

Die gegenständliche Liegenschaft (Grundstücksnr. 5), welche mit einem Fertighaus Bj. 1998 der Firma Hanlo bebaut ist, befindet sich am westlichen Ortsrand der Katastralgemeinde Baumgarten, die zur Großgemeinde Sitzenberg-Reidling gehört. Die ca. 24 km westlich von Tulln, inmitten des Städtedreiecks St. Pölten-Krems-Tulln gelegene Naherholungs-, Weinbau-, Kultur- und Wohngemeinde hat ca. 2.058 Einwohnern. Der Ort hat eine gute Eigenständigkeit, da hier genügend Kaufgeschäfte für den täglichen Bedarf der Bevölkerung und weithin bekannte Gasthöfe anzutreffen sind. In Reidling befindet sich der Kindergarten und die Volksschule. Sitzenberg ist bekannt durch das Schloss, in welchem die HBLA für Land- und Ernährungswirtschaft untergebracht ist. Die Hauptschule kann im ca. 7 km entfernten Heiligeneich besucht werden. Die allgemeinbildenden und berufsbildenden höheren Schulen sind in der Bezirkshauptstadt Tulln. Dorthin bestehen gute Autobus- und Zugverbindungen. Die Gemeinde lädt mit ihren sieben Katastralgemeinden auch zum Innehalten, Ruhe finden, Wandern, Radeln, Fischen u.v.a. ein.

Die Liegenschaft hat Anschluss an das Stromnetz sowie den Ortskanal. Zurzeit besteht eine Hauswasserleitung über einen Hausbrunnen und ein Anschluss an die Ortswasserleitung wäre möglich. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölzentralheizung mittels Radiatoren.

Das Grundstück besteht aus einer Gesamtfläche von 3.316 m². Der nördliche, ebene Teil mit rund 2.134 m² ist als Baulandagrargebiet gewidmet. Der südliche Teil ist ansteigend mit einem Böschungsabschnitt und als Grünland gewidmet und hat rund 1.182 m². Aufgrund der Größe kann zumindest ein weiterer Bauplatz durch eine Abteilung geschaffen werden.

Durch eine Außenstiege erreicht man das 87 m² große Erdgeschoss. Über den Eingangsbereich gelangt man in ein WC, die Küche und die innenliegende Diele mit einer massiven Stiege in das Kellergeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss ist durch eine Holzstiege erschlossen. Ausgehend von der Diele gelangt man in ein Zimmer, das Bad und das 32 m² große Wohnzimmer. Dieses verfügt über einen Kaminanschluss sowie einen Ausgang auf die rund 15 m² große Südwestterrasse. Das Esszimmer ist über das Wohnzimmer bzw. die Küche erreichbar.

Über eine Holzstiege gelangt man in das 62 m² große ausgebaute Dachgeschoss. Man betritt einen zentralen Vorraum. Von diesem gelangt man in das Bad samt WC. Ebenso werden 3 separate Zimmer erschlossen.

Eine Massivstiege verbindet das Erdgeschoss mit dem 82 m² großen Keller in Massivbauweise. Neben dem Tankraum, einem Technikraum mit der Ölzentralheizung sowie dem Vorraum sind noch 3 separate Kellerräume vorhanden. Weiters besteht ein eigener Stiegenaufgang in den Garten.

Das Gebäude wurde im Sommer 2011 generalrenoviert und wäre sofort beziehbar.

Verhandlungsbasis: € 229.000,- (ausbezahlt)

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer +43 664 / 358 35 65 bzw. der E-mail eban1@aon.at gerne zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst und besichtigen Sie das Objekt nach vorheriger Terminvereinbarung.

Nebenkostenaufstellung:

Grunderwerbsteuer 3,50%	€ 8.015,00
Grundbucheintragungsgebühr 1,10%	€ 2.519,00
Maklerprovision 3% + Ust 3,60%	€ 8.244,00

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters plus Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Hinweis zum Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer nicht vorgelegt. Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.