

Lanzenkirchen - Kleinwolkersdorf: TWO IN ONE auf 1217 m²: Haus mit Kirschgarten oder zweitem Bauplatz



Haus Rückseite mit Garage

Objektnummer: 583269

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2821 Lanzenkirchen
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	56,19 m²
Heizwärmebedarf:	F 192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	188,30 €
Infos zu Preis:	

Die monatlichen Betriebskosten enthalten bereits die anfallende Umsatzsteuer i.H.v. 9,87.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2















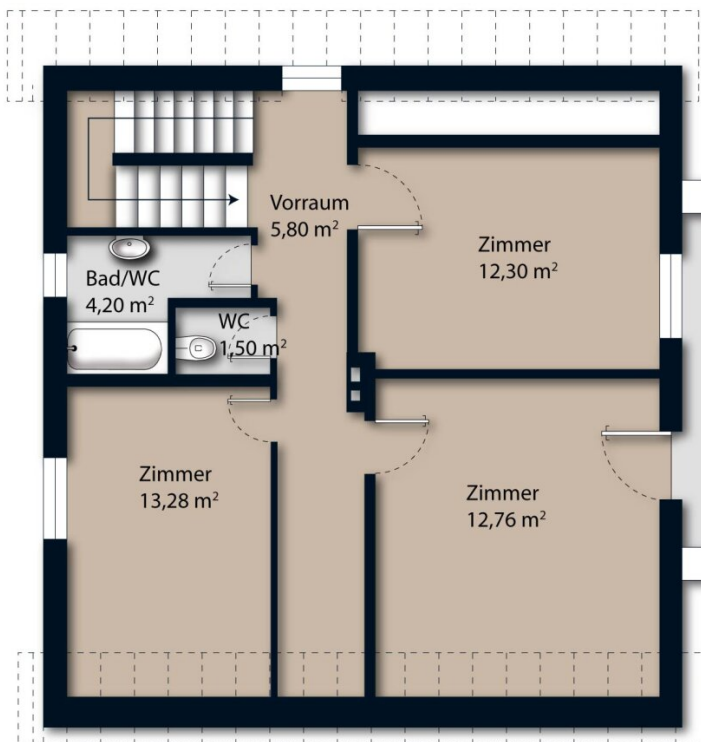




Zimmer	18,25 m ²
Küche	15,30 m ²
Zimmer	17,10 m ²
Vorraum	11,96 m ²
Bad	5,21 m ²
Veranda	8,00 m ²
Gesamt	75,82m²

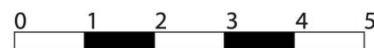
Alle Angaben sind Zirka-Angaben





Zimmer	12,76 m ²
Küche	12,30 m ²
Zimmer	13,28 m ²
Bad/WC	4,20 m ²
WC	1,50 m ²
Vorraum	5,80 m ²
Gesamt	49,84 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Objektbeschreibung

IDYLLISCH WOHNEN AN DER LEITHA MIT GROSSER BAURESERVE

Die Blumengasse in Kleinwolkersdorf - ist das nicht eine schöne Adresse für das neue Zuhause für Sie und Ihre Familie? Und den Namen trägt die Gasse zurecht, denn Blumen findet man zur Genüge in dieser Gegend, die von Einfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren geprägt ist.

Die Liegenschaft, die aus zwei separaten Grundstücksnummern besteht, hat extrem viel Potenzial, da nicht nur das Bestandshaus (Gstnr. 48/20) aufgestockt werden kann, sondern auch der unbebaute Teil (Gstnr. 48/19) bebaut werden kann.

So können Sie sich entweder Ihren Nachbarn selber aussuchen und dadurch einen guten Teil des Kaufpreises zurückholen oder den Kirschgarten genießen und den Baugrund, auf dem der Baum steht, als Baureserve zurückbehalten. Die Entscheidung müssen Sie auch gar nicht jetzt fällen, sondern können sich in Ruhe überlegen, was Sie tun möchten, denn derzeit gibt es keinen Bauzwang.

Das zweite Haus kann in freier oder gekuppelter Bauweise an die Nachbarliegenschaft angebaut werden, die sich direkt an der Grundstücksgrenze befindet. Ein Carport kann direkt an das Nachbargrundstück und direkt an die Straße anschließend gebaut werden, die Stellplatzverordnung schreibt 2 KFZ-Parkplätze pro Wohneinheit vor.

Die Baugenehmigung für den Bau eines Hauses auf der unbebauten Liegenschaft ist leicht zu erwirken, das Grundstück müsste dafür lediglich neu vermessen und nach der Grenzverhandlung in den Grenzkataster eingetragen werden. Die Aufschließungskosten, die die Gemeinde vorschreiben würde, können gerne bekannt gegeben werden. Die Bebauungsbestimmungen weisen die Bauklasse 2 aus, das bedeutet, dass eine Höhe von 5 bis 8 Meter möglich ist, das ermöglicht einen dreigeschossigen Bau.

DER BESTAND:

Die solide Bauweise des Hauses und der gute Grundriss ermöglichen es ohne großen Aufwand, das Haus wirtschaftlich zu ertüchtigen und unkompliziert für eine fünfköpfige Familie bewohnbar zu machen.

Alles ist hier möglich - von einer Minimalvariante mit Ausmalen und kleinen Renovierungsarbeiten bis zu einer umfassenden Sanierung für beste Energiewerte mit einer Aufstockung um ein weiteres Geschöß. Darum finden Sie in der Anlage auch mehrere Varianten des Energieausweises, der von den Eigentümern sowohl für den derzeitigen Bestand beauftragt wurde als auch in zwei Varianten, die eine thermische Ertüchtigung auf 2 verschiedene Arten darstellen.

Bei der Sanierungsvariante 1 wird ein Fenstertausch simuliert, damit sind die geforderten Anforderungen lt. OIB RL6 erfüllt.

Die Sanierungsvariante 2 zeigt die Auswirkungen einer umfassenden Ertüchtigung und umfasst folgende Positionen:

1. Dämmung Fassade 16cm
2. Dämmung zu Dachboden 24cm
3. Dämmung Deckenuntersicht Veranda 5cm
4. Heizung von Öl auf Wärmepumpe
5. Dämmung an Kellerdecke 6cm

Unbedingt erwähnenswert ist die **große Garage** mit zwei Einfahrten und separat zugänglichen Lagerflächen.

DIE RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Gang
- Wohnküche
- Wohnzimmer
- Veranda (=Loggia)
- Schlafzimmer
- Bad
- WC
- Abgang in den Keller
- Aufgang in das erste Obergeschoß

1. Obergeschoß:

- Vorraum
- Gang
- 3 Schlafzimmer
- Bad
- WC

- Falltreppe ins Dachgeschoß, das auch noch ausgebaut werden kann

Kellergeschoß:

- 2 Lagerräume
- Ölheizung
- Erdkeller zur Lagerung von Obst und Gemüse
- Außentreppe in den Garten

Garage:

- Doppelgarage mit Flachdach
- großzügiges, stufenlos begehbare, ebenerdige Lager, das von der Rückseite begehbar ist

Ausstattung:

- Ziegelbau (Lizzi-Ziegelwerk aus Erlach)
- Kanalanschluß
- Fenster: im 1. OG Zweischiebenisolierung
- Eternit Dachplatten, Doppeldeckung und Unterdach aus Holzschalung (vollflächig Fichtenholz)
- Dämmung zum Dach mit Tel-Mineralwolle
- Ölheizung (Wechsel auf Gas möglich - Anschluß liegt an der Straße)
- Ofen für flüssige und feste Brennstoffe
- Fußbodenheizung im Obergeschoß
- A1 Internet Anschluß
- Hausbrunnen

Historisches:

Das Haus wird im Volksmund wie viele andere "Loschek Haus", genannt, da es auf den ehemaligen Ackerflächen liegt, deren Name auf Johann Loschek zurückgeht, den Kammerdiener von Kronprinz Rudolf von Österreich-Ungarn, der 1889 Mary Vetsera und der Kronprinz tot aufgefunden hat.

Nach seiner Pensionierung erwarb Loschek, das ehemalige Brauhaus in Kleinwolkersdorf, das heute ein Ortsteil von Lanzenkirchen ist und ließ es 1899 als Wohnhaus neu errichten. Die

Kombination aus historischen Gebäuden wie den Loschek-Häusern und den modernen Bauten aus den 1960-er Jahren, zwischen die sich mittlerweile auch moderne Einfamilienhäuser mischen, verleiht Lanzenkirchen heute sein vielfältiges architektonisches Erscheinungsbild.

Nicht nur die Habsburger sind in der Gegend präsent, auch zeitgenössische Kunst und Kultur ist in der Gegend gut vertreten, so zum Beispiel die "Serenade am Lilienhof", die eine musikalische und geschichtliche Reise von Chopin und Schubert bis zu Piaf bietet.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Lanzenkirchen ist durch seine privilegierte Lage nahe zu Wiener Neustadt und zur Südautobahn A2 bzw. zur Semmering Schnellstraße S6 begünstigt, daher sind auch die Kaufpreise in dieser Gegend stetig im Steigen begriffen.

In unmittelbarer Nähe, nämlich in Frohsdorf-Lanzenkirchen liegt der "geheime Königshof der Habsburger". Auch die in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft verlaufende Leitha spielte während der Regentschaft der Habsburg-Dynastie eine wichtige Rolle: Sie teilte das Reich in eine westlich-österreichische und eine östlich-ungarische Hälfte, in Cis- und Transleithanien. Diese geschichtliche Bedeutung ist auch der Grund für einen Bericht über die Leitha in der neuen Erbe-Österreich-Reihe über Wasserwege und zeichnet den Weg des Flusses durch Niederösterreich und das Burgenland bis nach Ungarn nach, wo er in die Kleine Donau mündet.

Wir freuen uns, Ihnen diese Liegenschaft mit großem Ausbaupotenzial anbieten zu dürfen und besichtigen gerne zu Ihrem Wunschtermin - auch am Wochenende.

Sollten Sie eine Information nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig ist, bitten wir Sie, danach zu fragen, wir recherchieren gerne für Sie.

Elisabeth Rohr und Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap