

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



**Objektnummer: 3700**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3652 Lehen           |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 200,00 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 303,00 m²            |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 1.290,00 m²          |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                   |
| <b>Bäder:</b>            | 3                    |
| <b>WC:</b>               | 3                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                    |
| <b>Garten:</b>           | 1.145,00 m²          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 249.500,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>   | 823,43 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 100,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 10,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



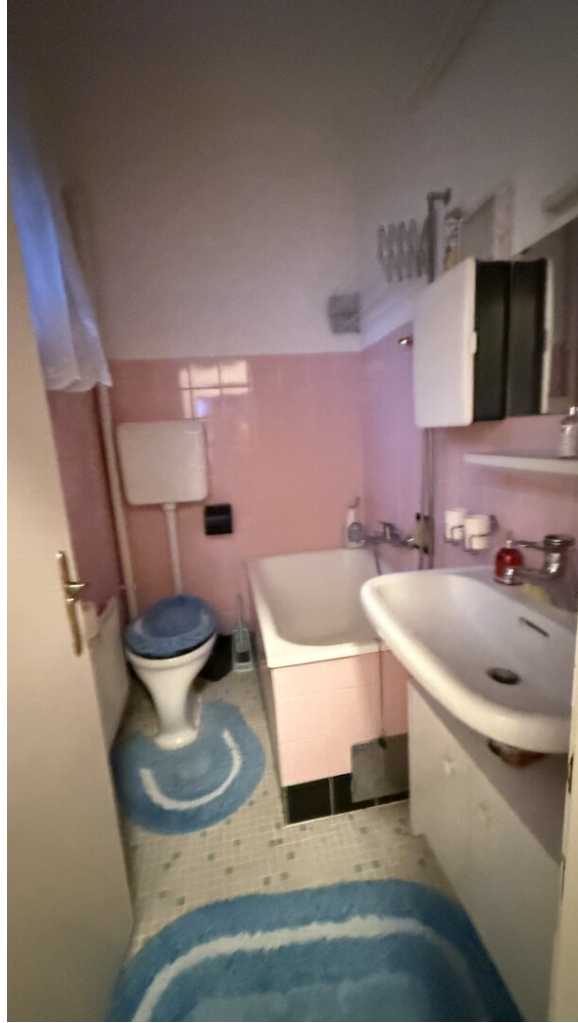
**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8















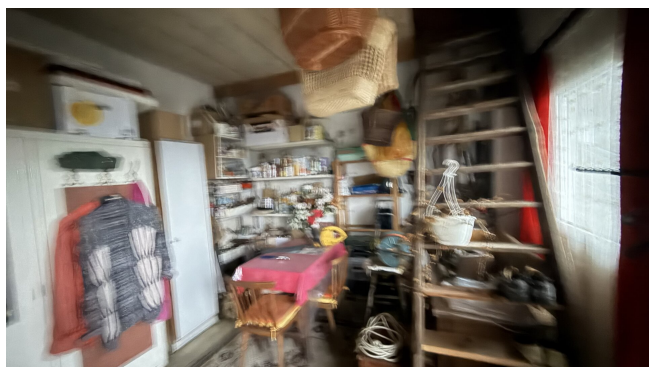






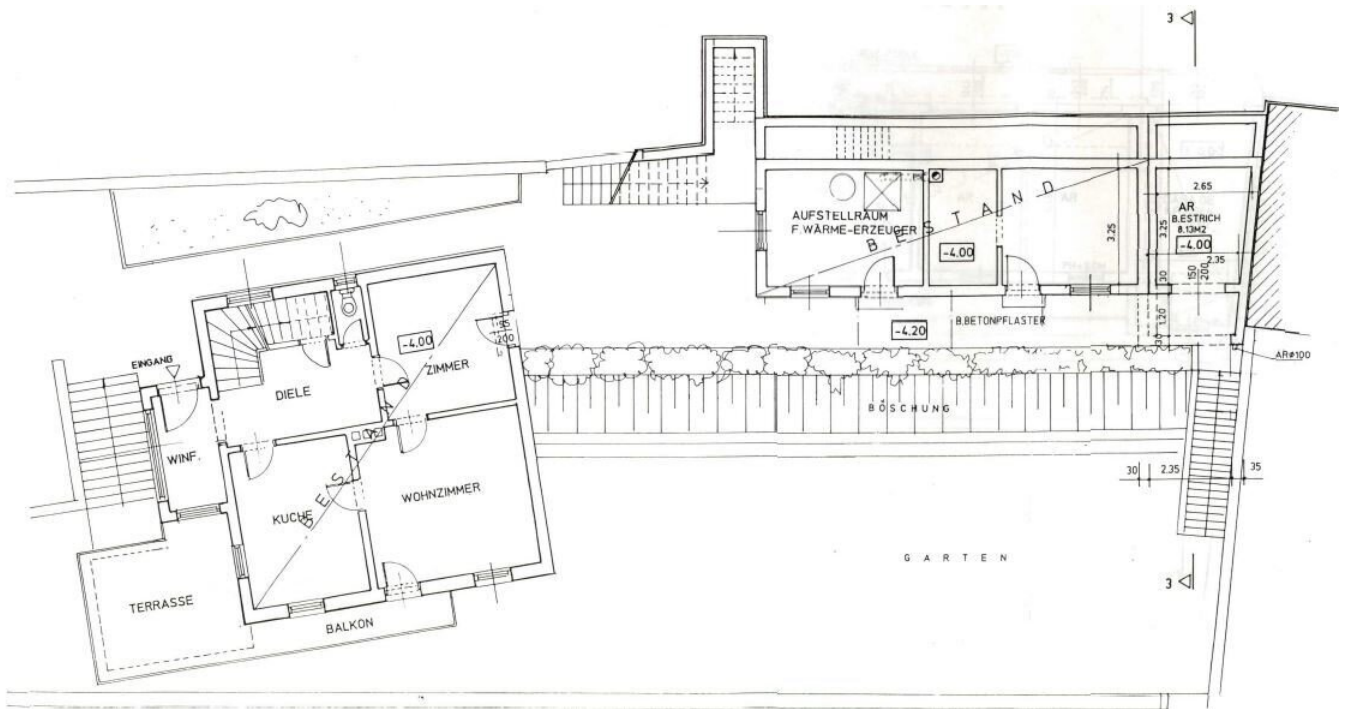


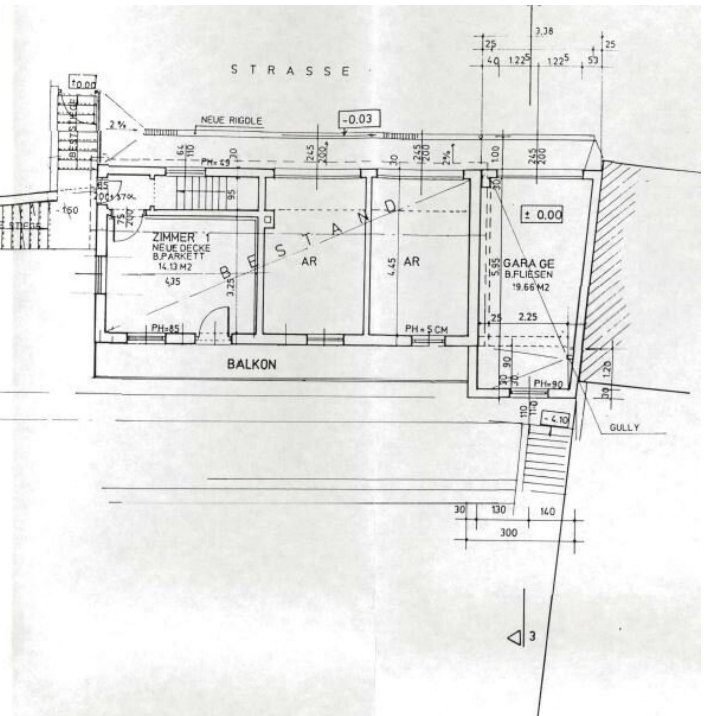
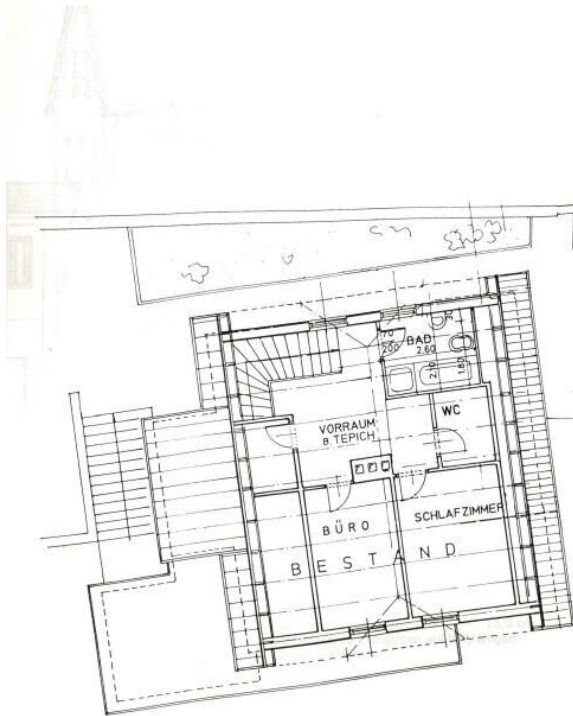




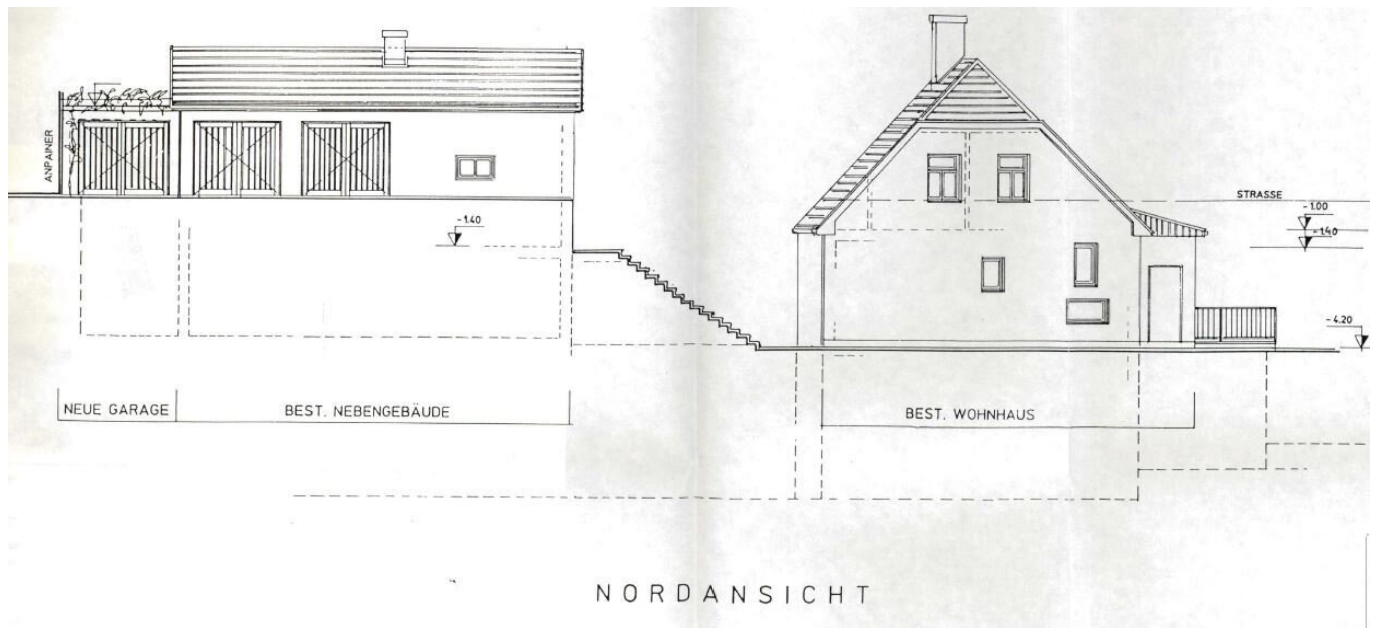


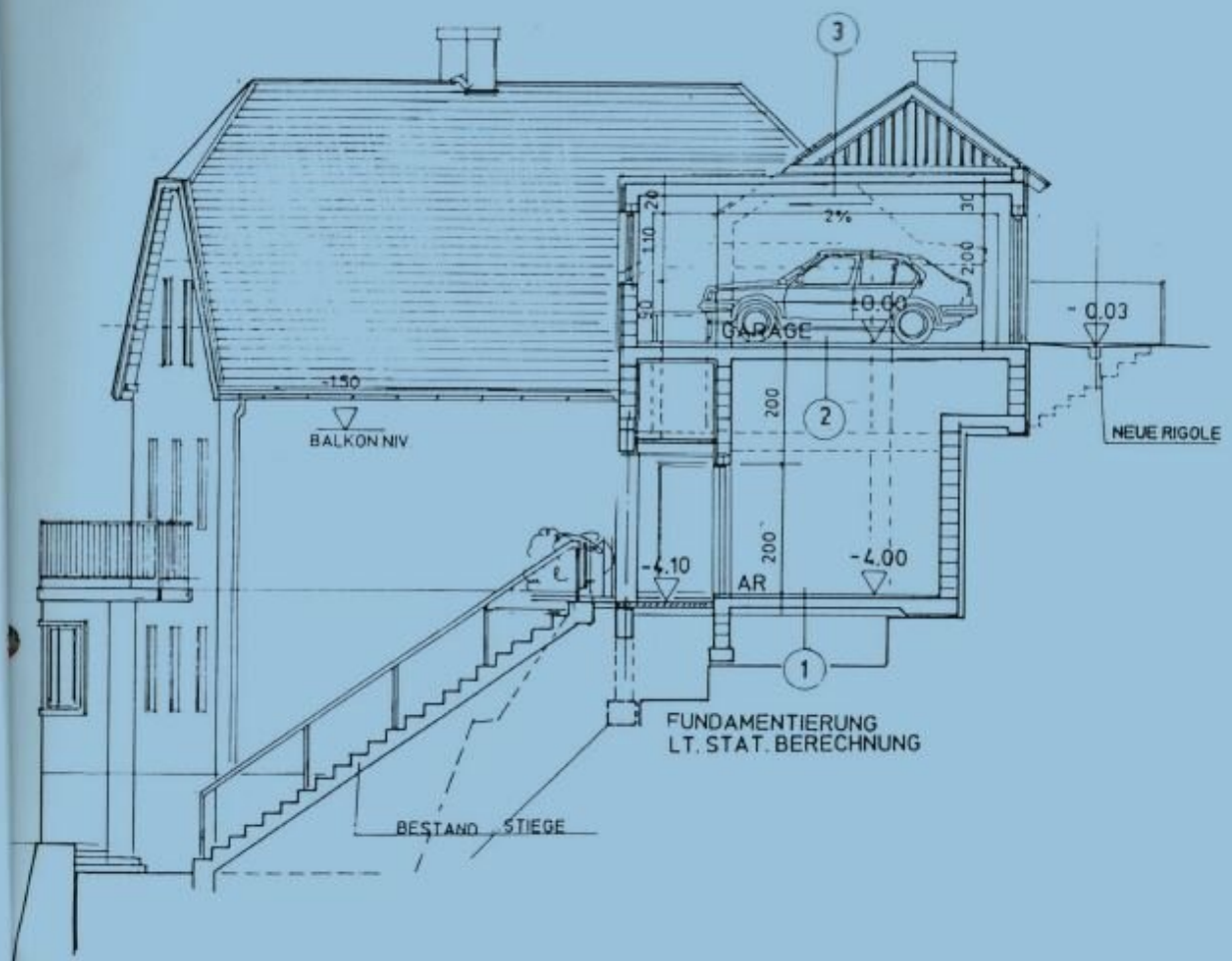












SCHNITT 3 - 3

## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup>, davon 1.145 m<sup>2</sup> Garten und 145 m<sup>2</sup> Baufläche.

Laut dem Kanalabgabenbescheid ergibt sich eine Berechnungsfläche von 303,10 m<sup>2</sup>.

Laut den Einreichplänen ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von ca. 352 m<sup>2</sup>.

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.

Grundbucheintragungskosten: 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. Pfandrechteintragungsgebühr: 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](mailto: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) - <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 <2.000m  
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