

## Großes, gemütliches Mehrfamilienhaus in Lackenbach, ca. 50 Minuten von Wien!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/202  
Adresse: Oberpullendorf; 7322 Lackenbach  
Baujahr: ca. 1950  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 141,30  
fGEE: 1,86  
Fläche: ca. 236,90 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 422 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 8  
Heizung: Biomasse, Pellets, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 188.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Haus mit 2 Wohneinheiten und einer ausbaubaren 3. Wohneinheit, sowie einem Atelier!

Das Haus befindet sich auf einem ca. 422 m<sup>2</sup> großen, sehr schönem atriumartigen Grundstück.

Raumaufteilung EG (siehe Skizze-EG): Top 1 wird derzeit bewohnt, Top 2 befindet sich im Rohbau und müßte noch fertiggestellt werden.

Raumaufteilung OG (siehe Skizze 1.Stock): Top 3 wird derzeit bewohnt.

Bei diesem großen Objekt wurden die Fenster 2014 bzw. 2019 erneuert. Die Heizung wurde 2014 erneuert. Sie erfolgt derzeit über einen Pelletsofen, welche derzeit nur mit Sackware beschickbar ist, dies müsste jedenfalls auch umgebaut werden. Sie könnte auch auf einen neuwertigen Holzvergaserofen umgestellt werden. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Elektrobefund wurde schon in Auftrag gegeben. Generell ist zu sagen, daß das Verkaufsobjekt sanierungsbedürftig ist. Mit entsprechendem zeitlichen Einsatz und Geldeinsatz lässt sich daraus ein Juwel machen.

Das Atelierhaus:

Es besteht aus zwei Flächen und ist auch unterkellert. Es befindet sich ein Rauchfang in dem Ateliershaus. Es ist auch sanierungsbedürftig, so sind z.B. Fassade, Innenputz, Elektrik, Böden, die Fenster und die Eingangstüre, etc. noch zu erneuern.

Die monatlichen Betriebskosten liegen laut der Verkäufer bei ca. Euro 210,-.

Lackenbach ist ein Wohlfühlort für Jung und Alt. Eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittel-Nahversorgung (ADEG), Ärzten, Apotheke, Pflegeeinrichtungen, Gastronomie, etc., vielfältige und abwechslungsreiche Aktivitäten in den verschiedenen Vereinen, Ruhe und Erholung in der intakten Natur - das alles ist Lackenbach. Der traumhafte Litztradwanderweg ist eine Rundtour, die von Raiding nach Lackenbach, über Ritzing nach Neckenmarkt und Horitschon nach Raiding zurück führt. Auf dieser Tour können Sie das Schloss Lackenbach mit dem angeschlossenen Erlebnismuseum "Der Natur auf der Spur" besichtigen, zwischendurch können Sie sich im Sonnensee in Ritzing abkühlen und in Lackenbach bei der "Süßen Station" der Draisentour kulinarisch verwöhnen lassen.

Die Gegend ist auch ein Paradies für Weinliebhaber: In Horitschon finden Sie viele bekannte Weingüter und eine Vinothek, die zum Verkosten des hervorragenden Blaufränkischen einlädt. In Neckenmarkt, eines der bekanntesten Weinbaugebiete, ist das Weinbau- und FahnenSchwingermuseum auf jeden Fall einen Besuch wert.

Größere Supermärkte gibt es in Weppersdorf (ca. 7 Km) und Horitschon. Volksschule und Kindergarten in Gehrähe.

Öffentliches Verkehrsnetz: Es gibt einen Bus nach Weppersdorf (Park & Ride) und von dort gelangt man mit dem Bus weiter zum Hauptbahnhof nach Wien. Mit dem Auto sind Sie über die S31 in 50 Minuten an der Stadtgrenze Wiens.

Nutzen Sie die Vorteile dieser auch landschaftlich herrlichen Umgebung in einem Objekt mit sehr vielen Möglichkeiten. Heutzutage ist das eigene Errichten von Häusern, bei überproportional steigenden Baukosten für eine Familie nur mehr schwer finanzierbar. Aus eigener Erfahrung weiß ich, daß die kalkulierten Baukosten oftmals aus den verschiedensten Gründen drastisch überschritten werden. Was dann noch dazu kommt, sind die Anschlußkosten, die Aufschließungsgebühr, Stellplatz für das Auto, Terrasse, Gartenzaun, etc. Oftmals werden diese und noch andere wichtige Punkte im Zuge eines Hausbaus schlichtweg unterschätzt.

Der Umbau und die Sanierung (speziell bei der vorhandenen Nutzfläche des Objektes) kommen oftmals kostengünstiger als ein kompletter Neubau.

Außerdem verbraucht die Sanierung gebrauchter Häuser wesentlich weniger Rohstoffe und CO2 als der Neubau.

Speziell das Ateliershaus wäre auch für Künstler ideal.

Das Haus wird bestandsfrei verkauft!

**VB: Euro 188.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 141,3 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,86

## Weitere Bilder



P8160998



P8301089\_1\_



P8110936



P8110929



P8110937



P8110935



P8110950





P8161005



P8161007



P8161008



P8161027



P8161012



P8161026



P8161028



P8161030



P8161033



P8161036



P8161006



P8161038





P8110948



P8160999



P8161000



P8110959



P8110955



P8110943



P8110940



P8110941



P8110942