

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stronsdorf

**Haus im Zentrum von Stronsdorf stark  
sanierungsbedürftig**



Objekt-Nr. **OM-444660**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **39.950 €**

Stronsdorf 107  
2153 Stronsdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche	375,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,65 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Nutzfläche	48,95 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Haus im Zentrum von Stronsdorf. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie einen ruhigen Innenhof.

Das Haus besteht aus einem Hauptgebäude mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Nebengebäuden mit zusätzlicher Nutzfläche. Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Ausbau.

Der Innenhof sorgt für eine angenehme und ruhige Atmosphäre. Die Immobilie eignet sich ideal für handwerklich Begabte oder Investoren, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen sanieren möchten.

Das Objekt wird im aktuellen Zustand verkauft.

## Ausstattung

- Bauart: Altbau (Massivbauweise)
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Grundstücksfläche: ca. 375 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 48 m<sup>2</sup>
- Garage vorhanden

Energieausweis:

HWB: D

fGEE: D

## Lage

Stronsdorf liegt in Niederösterreich zwischen Hollabrunn und Laa an der Thaya in einer ruhigen, ländlichen Umgebung.

Im Ort befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Schule sowie ein Kindergarten. Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße gut gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in der näheren Umgebung erreichbar.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

Stronsdorf 107, 2153 Stronsdorf | Haus | Objektnummer: 2225

# Stronsdorf, schmuckes Haus im Zentrum



Ihr Ansprechpartner

**Ing. Alexander Hauer, MA**

+43 664 154 33 20

[a.hauer@eb-immo.at](mailto:a.hauer@eb-immo.at)

[www.eb-immo.at](http://www.eb-immo.at)

## Stronsdorf, schmuckes Haus im Zentrum



### Lage

Stronsdorf liegt zwischen Hollabrunn und Laa an der Thaya eingebettet in eine sanft hügelige Agrarlandschaft. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraße 6 gegeben. Ab Hollabrunn und Laa and der Thaya ist auch der öffentliche Anschluss als gut zu bezeichnen.

Im Ort gibt es Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, sowie einen Kindergarten und eine Volksschule.

### Beschreibung

#### **Sanierungsbedürftiger Altbau im Zentrum von Stronsdorf.**

Das hier angebotene Haus besticht durch seine zentrale Lage und seinem südwestlich ausgerichteten Innenhof.

Die Liegenschaft ist mit einem Haupthaus (Wohnhaus, ca. 180m<sup>2</sup>) und Nebengebäuden inkl. Schuppen (ca. 70m<sup>2</sup>) bebaut.

Der Wohntrakt ist zur Hauptstraße ausgerichtet, Innenhof und Schuppen sind durch die Blockbebauung ruhig gelegen.

Das Haus wird als Sanierungsobjekt verkauft. für den baulichen Zustand leistet die Verkäuferin keine Gewähr.

Bei Zustandekommen eines Vertragsabschlusses über eines der angebotenen Objekte zwischen Ihnen und unserem Auftraggeber ist von der Mieter/Käuferseite die gesetzliche Vermittlungsprovision gemäß der Maklerverordnung zzgl. 20% USt. an uns zu entrichten. Ein Energieausweis wurde vom Vermieter/Verkäufer nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 vorgelegt. Der vermittelnde Makler übernimmt



keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung. Alle Angaben sind uns von Abgeber/Eigentümerseite mitgeteilt worden und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**EB Immobilien**

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS



## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 375 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
		Eigentumsform:	Alleineigentum
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Energieausweis	
		HWB:	D
		fGEE:	D

## Ausstattung

Bauweise: Massiv

## Preisinformationen

Kaufpreis:	70.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,50%
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### EB Immobilien

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS

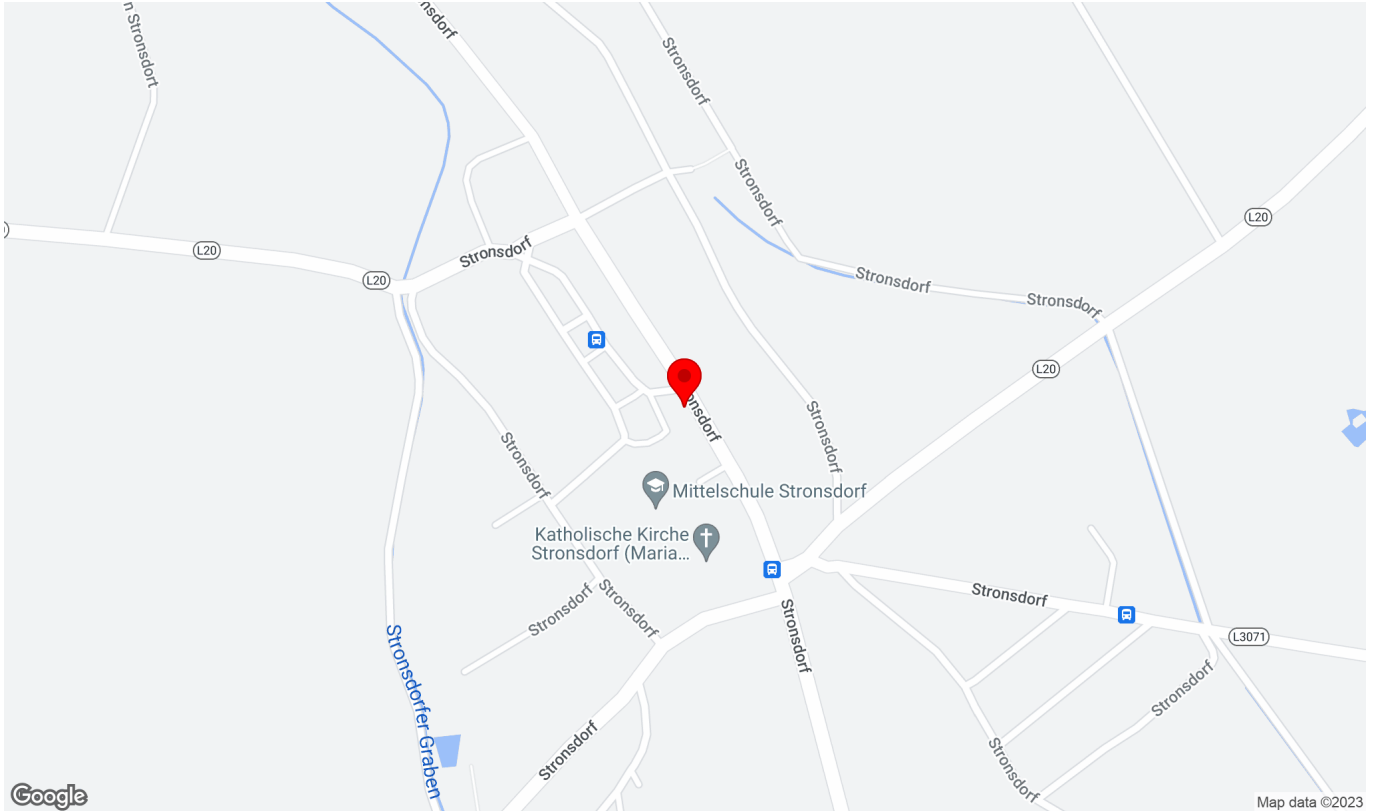
## Weitere Fotos





# Lage

Stronsdorf 107, 2153 Stronsdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Apotheke	125 m
Arzt	6.400 m

### Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	6.025 m

### Verkehr

Bus	100 m
-----	-------

### Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	5.150 m

### Sonstige

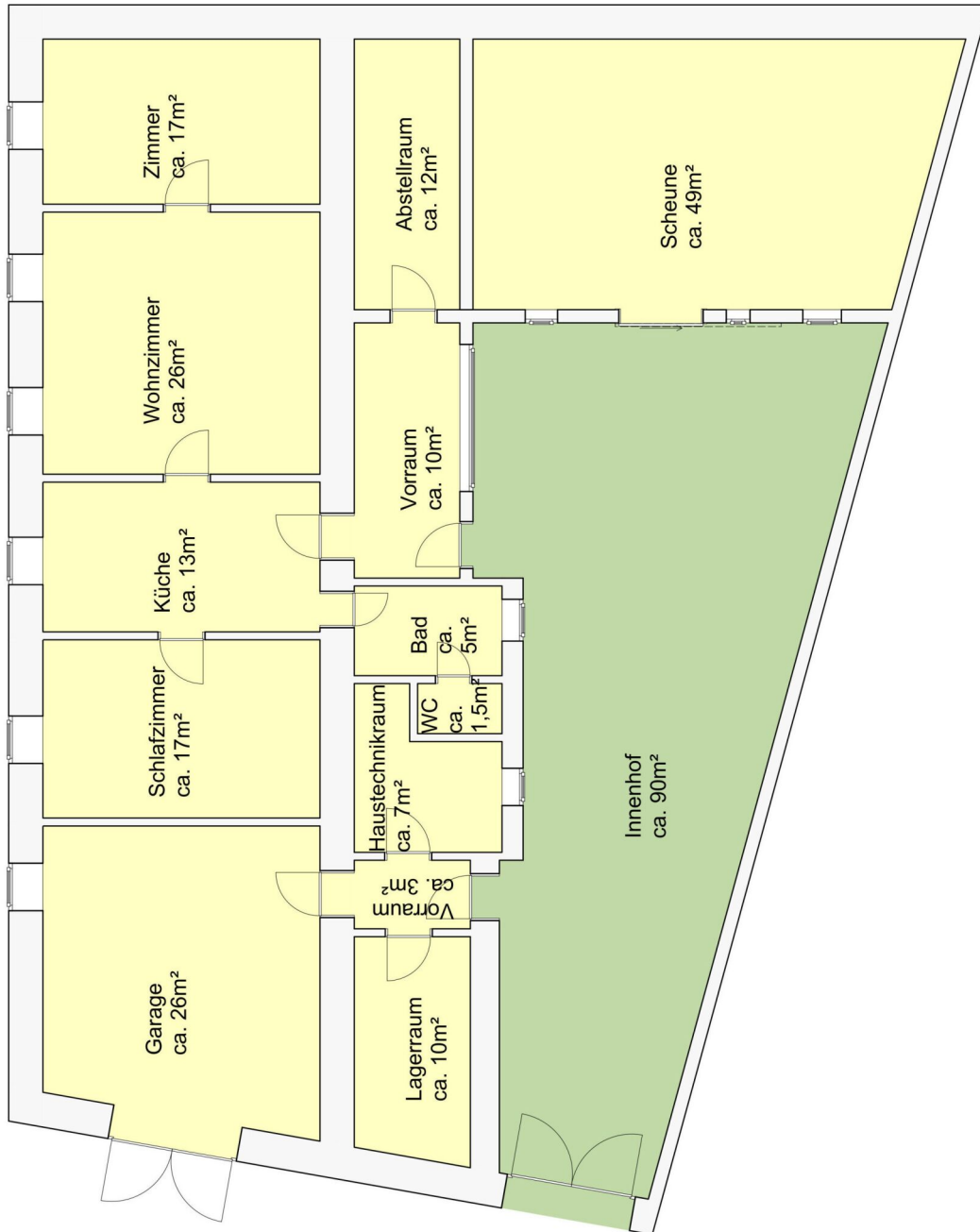
Geldautomat	25 m
Bank	25 m
Polizei	9.600 m
Post	5.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan genordet



# Plan



## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB`s)

1. Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der gültigen Immobilienmaklerverordnung, sowie des Maklergesetzes in seiner gültigen Fassung. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil unseres Schreibens bzw. Angebotes. Sie gelten im Sinne der genannten Verordnung zwischen unserer Firma eb-Immobilienvermittlung und dem Empfänger dieses Schreibens, bzw. Angebotes als vereinbart.
2. Unseren Angeboten liegen die vom Abgeber erteilten Auskünfte zugrunde. Die objektbezogenen Informationen werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen von Abgebern (Verfügungs-berechtigten) beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
3. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritte nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet uns Schadenersatz in der Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre (§ 15 Maklergesetz). Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotslegung als anerkannt. EB-Immobilienvermittlung ist als Doppelmakler (§ 5 Abs. 3 MaklerG) tätig und steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer / Vermieter.
- 4. Bei Vermietung:** Unsere Vermieter setzen folgende Anforderungen an die Bonität der Mietinteressenten: Der pfändbare Anteil am Einkommen soll ca. die doppelte Bruttomiete betragen. Der pfändbare Anteil ist der Betrag, auf den der Vermieter bei Zahlungsverzug, unter Berücksichtigung des Existenzminimums zugreifen kann. Das Existenzminimum liegt für 2016 bei 882,78 Euro. Liegt ihr Einkommen unter dieser Voraussetzung (z.B. bei Studenten), gibt es auch die Möglichkeit einen Bürgen für die Mietzahlung zu nennen. Dessen Einkommen muss ausreichen um sein eigenes Leben zu finanzieren, und notfalls auch noch für Ihre Verpflichtung aufzukommen. Mit Einkommen vom AMS, Sozialhilfe oder Mindestsicherung können wir Ihnen ohne Bürgen leider keine Wohnung anbieten.
5. Unsere Provision (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.) ist fällig und verdient mit Einigung zum Abschluss eines Vertrages über das von uns angebotene Objekt (Herstellung der Willensübereinkunft) bzw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten.
6. Im Falle eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
7. Alle abweichenden Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Kaufvertrag und den Maklervertrag ist Wien. Es gilt das österreichische Recht.