



**Gassner Immobilien**  
Kirchplatz 11, 6973 Höchst, Österreich

# Einfamilienwohnhaus in ruhiger Wohnlage

Im Kreuzacker 1, Gaißau



Es handelt sich um ein älteres Einfamilienwohnhaus in sehr schöner und ruhiger Wohnlage von Gaißau.

Das Haus wurde auf einem Grundstück im Ausmaß von ca. 550 m<sup>2</sup> errichtet.

## Objekt:

Das Einfamilienwohnhaus befindet sich in einer außerordentlich schönen und ruhigen Wohnlage. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern.

Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss und wurde in den Jahren 1961 bis 1962 gebaut. In späterer Folge wurde ein Zubau mit einem Abstellraum im EG und einem Wohnzimmer im OG erstellt.

## Beschreibung:

Die verschiedenen Bauakten aus verschiedenen Jahrzehnten entsprechen, unter anderem aufgrund nachträglicher Grundteilungen, nicht den heutigen Anforderungen. Diese werden derzeit vom Bauamt der Gemeinde Gaißau überarbeitet und in Ordnung gebracht. Die Zustimmung aller Beteiligten und Nachbarn wurde eingeholt

Die Raumhöhe beim Zubau im EG mit Abstellraum entspricht nicht den üblichen Raumhöhen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Erhaltungszustand. Die üblichen Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten sind natürlich erforderlich.

Die Fenster sowie die Eingangstüre wurden vor ca. 15 Jahren erneuert. Der erstellte Zubau wurde mit einer Wärmedämmfassade isoliert. Ein neu ausgearbeiteter Energieausweis liegt vor.

Das Kellergeschoß wurde nach dem damaligen Stand der Technik mit Streifenfundamenten, das aufsteigende Mauerwerk mit Betonsteinen ausgeführt. Dadurch besteht keine Abdichtung gegen Oberflächenwässer

Im Haus befindet sich eine Ölheizung, sowie ein Kachelofen im Wohnraum. Die Elektroanlage ist dem damaligen Stand der Technik entsprechend.

## Grundstück:

Wohnhaus auf GST-NR 433/2 und Gp .168, Im Kreuzacker 1, KG Gaißau Baufläche – Wohngebiet, lt. Flächenwidmungsplan. Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls als Baufläche – Wohngebiet ausgewiesen.

Das Ausmaß des Grundstückes wurde in der Natur vom der AVD - Vermessung GmbH. überprüft. Im Zuge der Abwicklung wird das Grundstück in den digitalisierten Grenzkataster übertragen. Die Angabe (Größe in m<sup>2</sup>) basiert auf dieser Neuvermessung.

## **Einteilung des Gebäudes:**

(Grundlage – Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen und die Besichtigung vom Jänner 2021. Diese Planunterlagen sind nach vorliegendem Bauakt und nur richtungweisend)

### **Wohnhaus:**

Im **Kellergeschoss** befinden sich folgende Räume:

Gang – Treppe, Heizung, 2 Kellerräume  
Abstellraum - Zubau

Im **Erdgeschoss** (Hochparterre) befinden sich folgende Räume:

Gang – Treppe, Küche/Essen, 2 Zimmer, WC  
Zubau Wohnzimmer

Im **Obergeschoss** befinden sich folgende Räume:

Gang - Treppe, 3 Zimmer, Bad/WC  
Balkon

Der **Dachraum** ist nicht ausgebaut.

## Kurze Baubeschreibung

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der visuellen Möglichkeiten beim örtlichen Besichtigungstermin ausgearbeitet. Sie ist nur richtungsweisend und erhebt keinen Anspruch auf vollständige Richtigkeit.

### **WOHNHAUS:**

Fundament:	Betonfundamente
Tragende Konstruktion:	Wände und Decken
Außenwände KG:	Betonsteinmauerwerk
Außenwände EG:	Ziegelmauerwerk
Außenwände OG:	Ziegelmauerwerk
Innenwände KG:	Betonsteinmauerwerk
Innenwände EG:	Ziegelmauerwerk
Innenwände OG:	Ziegelmauerwerk
Decke über KG:	Massivdecke, Ziegeleinhängedecke
Decke über EG:	Massivdecke, Ziegeleinhängedecke
Decke über OG:	Holzkonstruktion
Dach und Dachstuhl:	Holzkonstruktion Satteldach, mit Unterdach
Dachhaut:	Dachziegel
Blecharbeiten:	Kupfer
Böden KG:	Beton, z. T. PVC-Belag
Stiege KG/EG:	Stahlbeton
Böden EG:	Teppich, PVC-Belag
Stiege EG/OG:	Stahlbeton, darauf PVC-Belag
Böden OG:	Teppich, PVC-Belag
Wandoberflächen KG:	Betonsteinmauerwerk roh, z. T. verputzt und gestrichen

Wandoberflächen EG:	Putz gestrichen, z. T. Edelputz
Wandoberflächen OG:	Putz gestrichen, z. T. Fliesen und Tapete
Deckenoberflächen KG:	Einhängedecke roh, z. T. verputzt und gestrichen
Deckenoberflächen EG:	Holztäfer, Putz gestrichen,
Deckenoberflächen OG: Dachschrägen	Putz gestrichen, Tapete, Holztäfer
Fenster:	die Fenster wurden bis auf wenige Ausnahmen durch Kunststoffenster mit Isolierverglasung erneuert
Elektroanlage:	Dem damaligen Stand der Technik entsprechend.
Haustechnik:	Ölheizung, Boiler Kachelofen im Wohnraum
Wasserversorgung:	Gemeinde
SW-Kanal:	Gemeinde
PV-Anlage:	keine

### Kaufpreis:

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstück, sowie dem Sachwert für das bestehende Gebäude inklusive Einbauten zusammen. Eine Bewertung liegt vor.

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Im Kreuzacker 1, beträgt:

**€ 440.000,00**

---

### Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung  
durch Immobilienbüro (+ 20 % MwSt.)
- Vertragserrichtungskosten lt. Angebot

Vergebührung ca. € 200,--

### Belastungen:

Im Grundbuch sind ein Pfandrecht sowie ein Fruchtgenussrecht eingetragen. Diese werden mit dem Verkaufspreis abgedeckt und das Grundbuch lastenfrei gestellt.

### Übernahme:

Die Übergabe der Liegenschaft ist jederzeit möglich. Der exakte Termin wird im Zuge der Abwicklung besprochen.

### Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

**Höchst, im Mai 2021**

**Gassner Immobilien**

















