

Ruhiges Einfamilienhaus mit viel Potential



Objektnummer: 438

Eine Immobilie von ImmoParadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	25,70 m ²
Heizwärmebedarf:	G 281,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

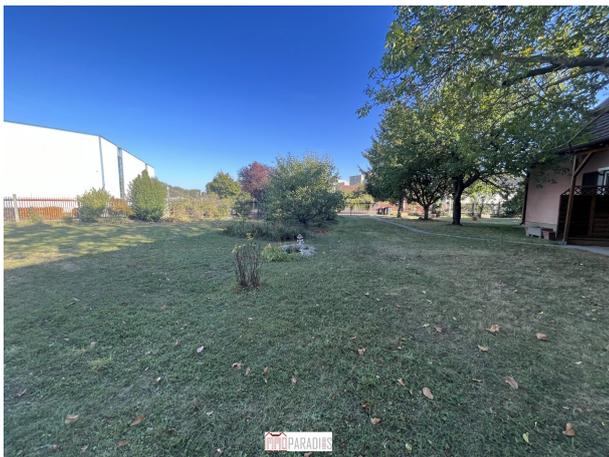
Ihr Ansprechpartner



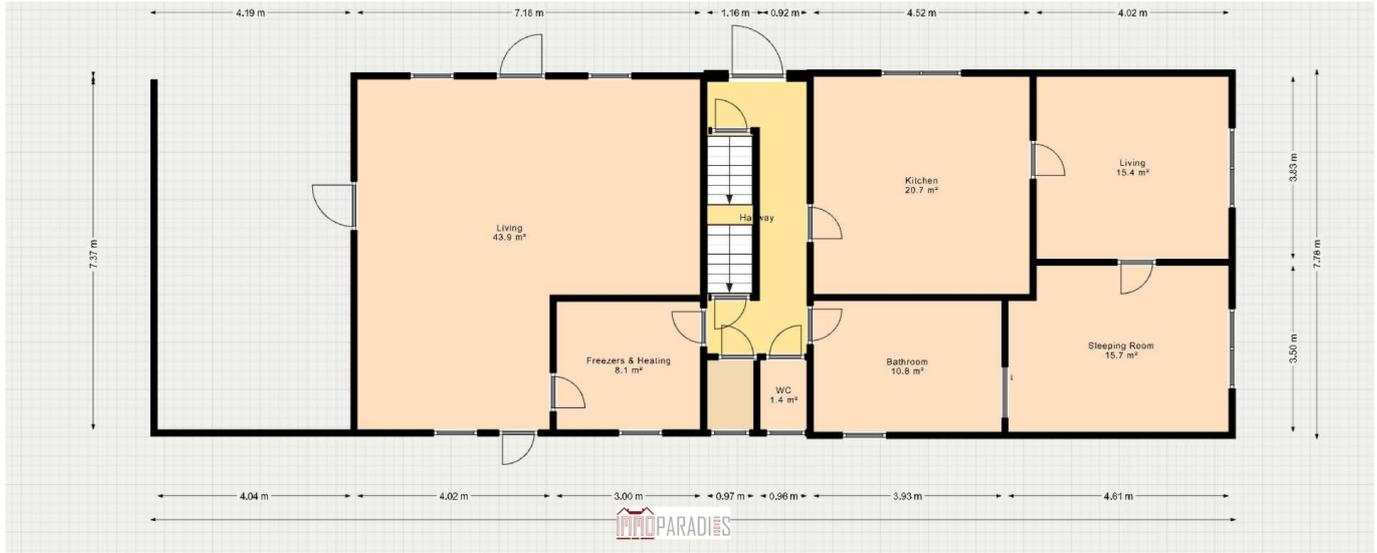
Dieter Løb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24







Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ein Wohnhaus mit immensem Potential in der begehrten Stadtgemeinde Traiskirchen zu erwerben. Dieses im Jahr 1955 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Wienersdorf und bietet eine Wohnfläche von großzügigen 120m² auf einem großem Grundstück. Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre ruhige Lage trotz ihrer Nähe zum Gewerbegebiet aus und verspricht ein vielseitiges Wohn- und Entfaltungserlebnis.

Immobilien-Highlights:

- **Wohnfläche von ca. 120m² mit 4 geräumigen Aufenthaltsräumen**
- **Renovierungsbedürftiger Zustand, bietet die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen**
- **Zentrale Gasheizung (alternativ Holz oder Kohle) für bequemen Wohnkomfort**
- **Großes Grundstück mit viel Platz für Erweiterungen und Neubauprojekte**
- **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen ermöglicht eine offene Bauweise, 30 % Bebauungsdichte und Bauklasse I, II – Ideal für beträchtliche Erweiterungen und Neubauten**

Lage und Umgebung:

Das Wohnhaus liegt in Wienersdorf, einem charmanten Ortsteil der Stadtgemeinde Traiskirchen, der sich durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit auszeichnet. Trotz der Nähe zum Gewerbegebiet bietet die Umgebung Ruhe und Entspannung in einer grünen und familienfreundlichen Umgebung. Die nahegelegenen Annehmlichkeiten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für ein komfortables und unkompliziertes Leben.

Investitionsmöglichkeiten:

Diese Immobilie bietet eine Fülle von Möglichkeiten für Investoren und Eigenheimbesitzer gleichermaßen. Durch den renovierungsbedürftigen Zustand des Hauses können Sie Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Alternativ besteht die Option, das Grundstück für ein Neubauprojekt zu nutzen und von den großzügigen Flächenwidmungen und Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Traiskirchen zu profitieren.

Fazit:

Diese Immobilie ist eine tolle Gelegenheit in der Region von Traiskirchen ein Wohnhaus mit großem Potential zu erwerben. Ob Sie renovieren, erweitern oder neu bauen möchten, diese Liegenschaft bietet alle Optionen und verspricht eine lohnende Investition in Ihre Zukunft.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter **office@immoparadies.at**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter [02252/274040](tel:02252274040) oder [0676/3618524](tel:06763618524).

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap