

## Einzigartiges Zweifamilienhaus mit Potenzial



Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 2003/11072**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2283 Obersiebenbrunn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 176,25 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 341,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 3  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Keller:</b>                       | 102,36 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 204,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,18                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 420.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

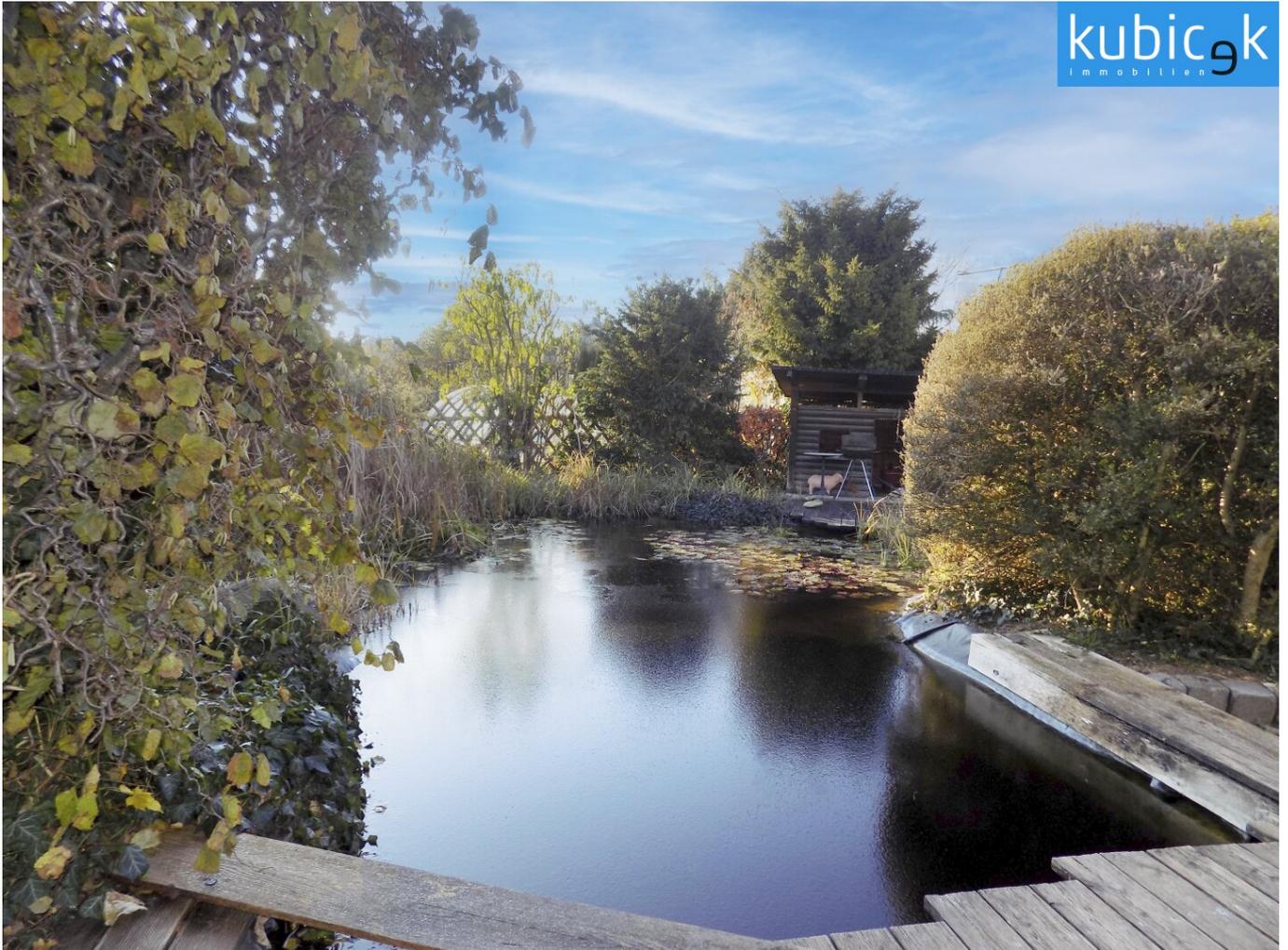
15.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien





**kubic9k**  
Immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

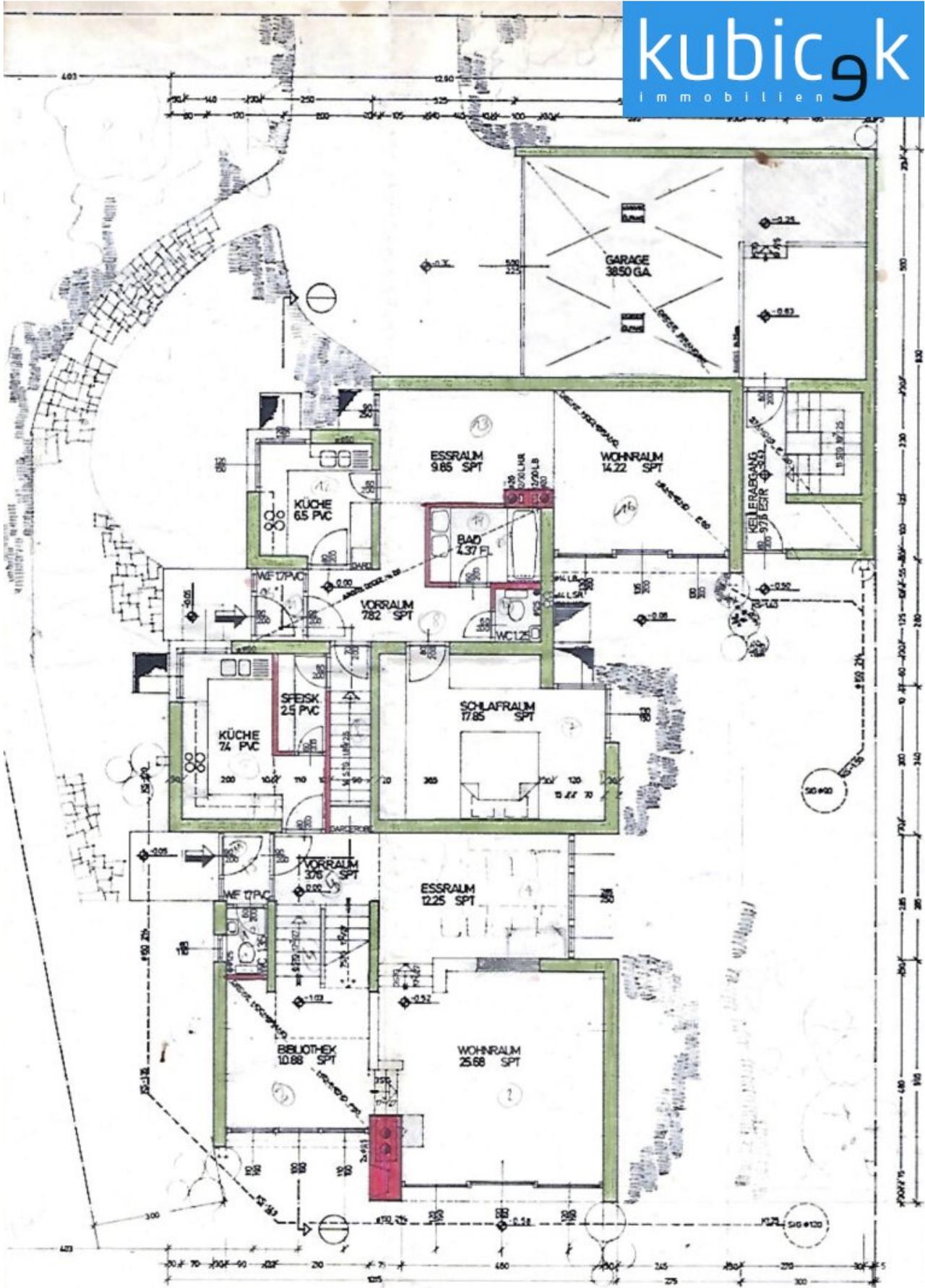
Häuser/Wohnungen  
95%

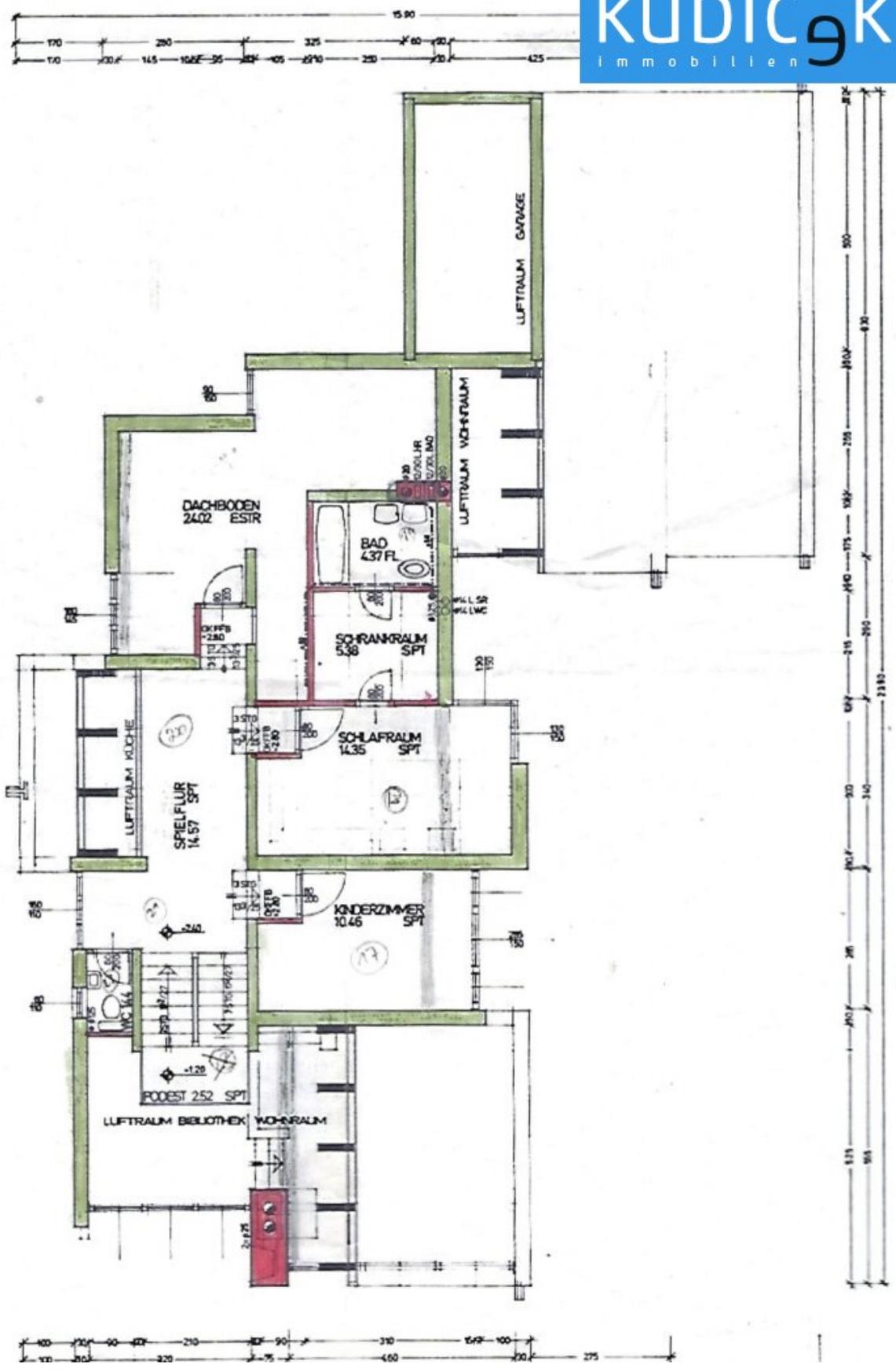
Grundstücke  
100%













## Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Eigenheim mit viel Platz im Nahbereich von Wien? Dann ist dieses Familiendomizil genau das Richtige für Sie! Sie kaufen hier ein sehr großzügiges Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 176 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von rund 341 m<sup>2</sup>. So wohnen Sie in 5 Zimmer, Keller, darüber hinaus noch 716 m<sup>2</sup> Eigengrund samt Garage.

Betritt man das im Jahr 1975 erbaute Haus, gelangt man durch den Windfang zunächst in den geräumigen Ess- & Wohnraum. Der gemütliche Kachelofen im Wohnraum sorgt für eine angenehme Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus, das sich mit seinen großzügigen Fensterflächen zum Garten hin öffnet, haben Sie einen traumhaften Blick auf Ihre grüne Oase. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Bibliothek sowie eine darübergerlegene Galerie. Neben dem Essraum befindet sich die Küche. Hier erwartet Sie eine vollausgestattete Küche, ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Spüle.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss und dieses bietet zwei Schlafzimmer, von einem kommt man direkt in das Fliesenbad mit Eckbadewanne, Waschtisch, Bidet, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Abstellraum, sowie ein separates Fliesen-WC mit Tageslicht. Der Dachboden und das große Vorzimmer sorgen für ausreichend Stauraum und ein weiteres Badezimmer mit Waschbecken und Dusche runden das Obergeschoss ab.

Die zweite Einheit ist über die Küche in der ersten Einheit zugänglich und hat ebenso einen eigenen Eingang. Hier befindet sich ein geräumiger Wohn-/Essraum mit großer Fensterfront, Schlafzimmer, Küche (bestehend aus Backofen, Gasherd, Spüle, Geschirrspüler und Kühlschrank), Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, sowie ein separates Fliesen-WC.

Im Keller befindet sich noch der Technikraum, sowie Werkstatt und Lagerräume, welcher noch über Potential verfügt.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage mit Sektionaltoren, wobei dieses elektrisch gesteuert wird. Der Garten und Teich laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Dieses Familienhaus bietet Platz, Komfort und Potenzial – ein Zuhause, das individuellen Bedürfnissen gerecht wird und Raum für persönliche Entfaltung bietet. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern und gestalten Sie Ihre Zukunft in diesem einzigartigen Haus. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Es besteht die Möglichkeit das Nachbarsgrundstück im Ausmaß von ca. 622 m<sup>2</sup> um EUR 125.000,- dazu zu erwerben.

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.**

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap