

**Ihr neues Zuhause – Rückzugsort in herrlicher
Grünruhelage Nähe Sieghartskirchen**



Objektnummer: 94793

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Kogl
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	86,00 m ²
Heizwärmebedarf:	126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,00
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

Gemeindeabgaben: ca. € 463,--/Quartal

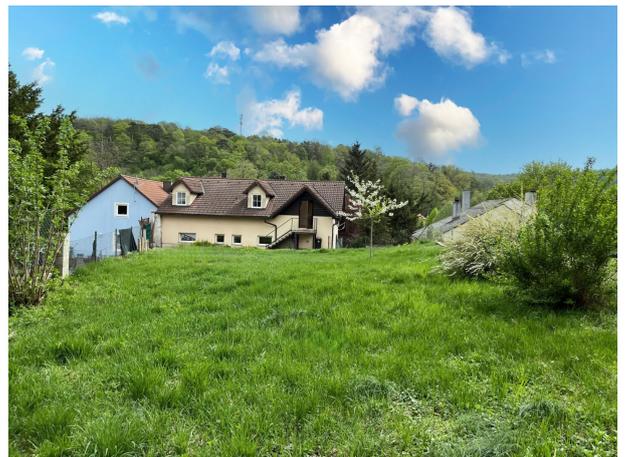
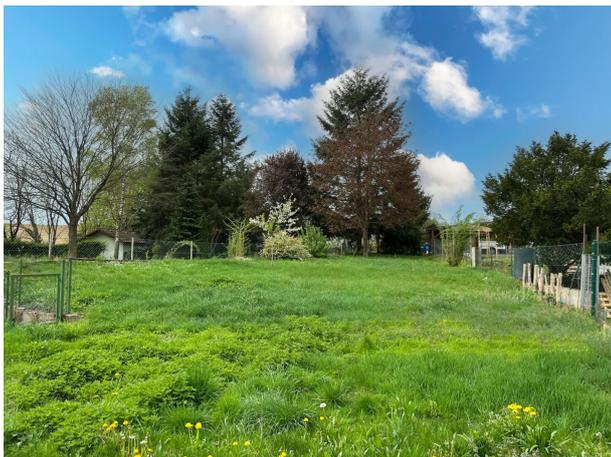
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika













Objektbeschreibung

IDEALER FAMILIENWOHNSITZ!

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und beschaulichen Siedlung in Kogl, etwa 6,5 km südlich von Sieghartskirchen.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Postamt und Polizei sowie diverse Gastronomiebetriebe sind in wenigen Autominuten erreichbar. Busverbindungen gibt es nach Sieghartskirchen (ca. 15 Minuten) und von dort weiter zum Bahnhof Tullnerfeld (Park&Ride) mit hervorragender Schnellbahn-Anbindung zum Westbahnhof oder nach Wien-Hütteldorf.

Das gut gelegene, gekoppelt gebaute Einfamilienhaus wurde 1977 in Ziegelmassivbauweise errichtet, der Dachgeschoßausbau erfolgte 1988, eine zweite Garage wurde 2002 errichtet. Die Wohnfläche von ca. 194 m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoß, außerdem gibt es noch einen Vollkeller.

Das Erdgeschoß unterteilt sich in Windfang und zentralen Vorraum/Diele mit Wirtschaftsraum, zwei Zimmer, Abstellraum, WC, Küche und großzügiges Bad mit Wanne. Vom hellen, freundlichen Wohnzimmer führt ein Ausgang auf die überdachte Ostterrasse mit traumhaftem Ausblick.

Im Dachgeschoß stehen seinen künftigen Bewohnern zentral begehbar drei Zimmer, zwei Abstellräume, die auch als Schrankraum genutzt werden können, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung. Vom südwestseitigen Zimmer 4 führt ein Ausgang über einige Stufen in den langgezogenen, leicht hanglagigen westseitigen Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten offen lässt.

Im Kellergeschoß liegen noch Stauräume, die Technik mit Ölkessel, ein Ofen für Festbrennstoffe sowie das Öllager und eine Werkstatt. Attraktiv, weil beheizbar, ist auch der "Wellness-Bereich" mit neuwertiger Sauna und Dusche sowie ein freundlicher Raum, der sich als Hobbyraum oder Kellerstüberl eignen würde. Eine Garage ist angebaut, so gelangt man trockenen Fußes direkt über den Keller ins Haus. Eine weitere Garage für 1 PKW mit elektrischem Tor liegt an der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Ölzentralheizung, die auch mit festen Brennstoffen kombiniert werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap