

## Zwei Wohneinheiten plus Nebengebäude im Ortskern von Wöllersdorf!



**Objektnummer: 2941**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	137,14 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

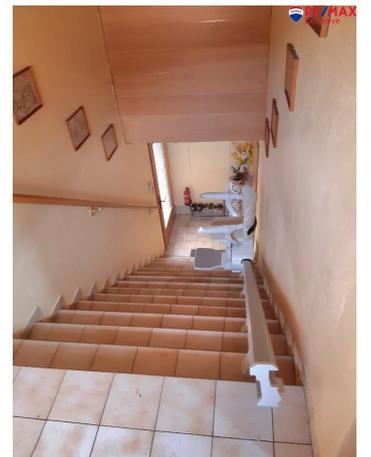
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt







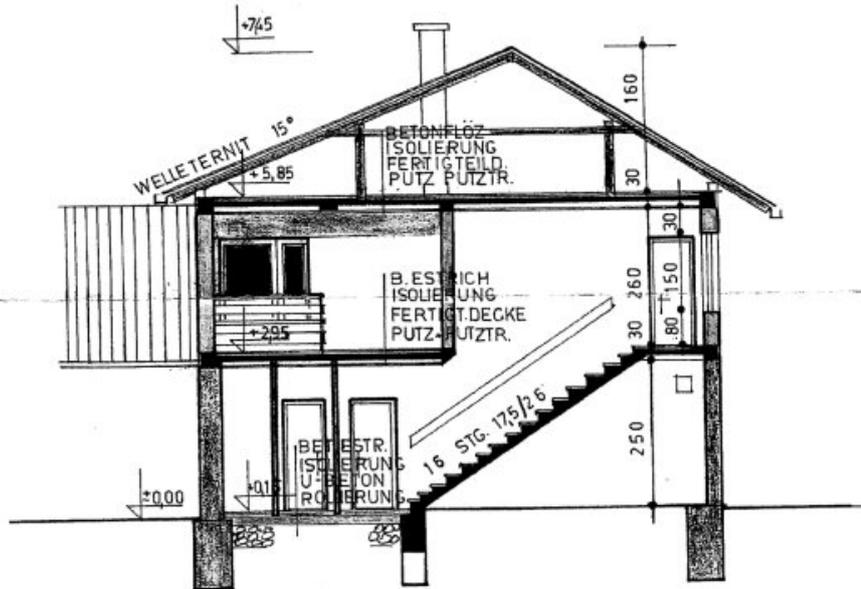




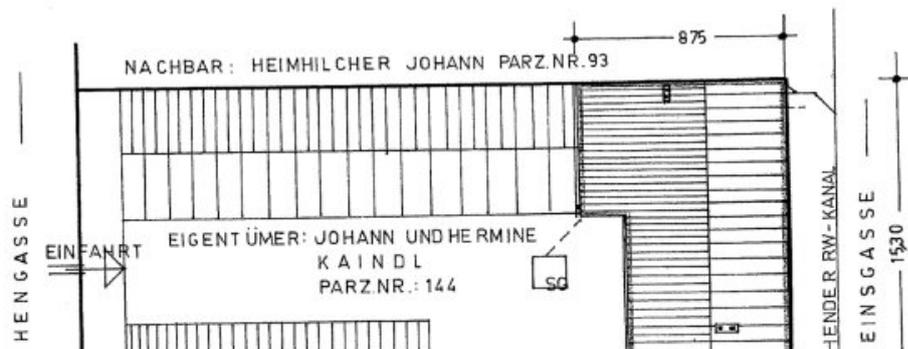


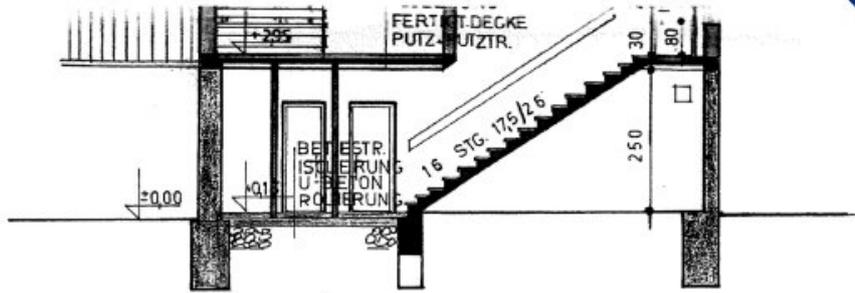




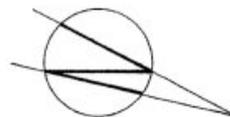
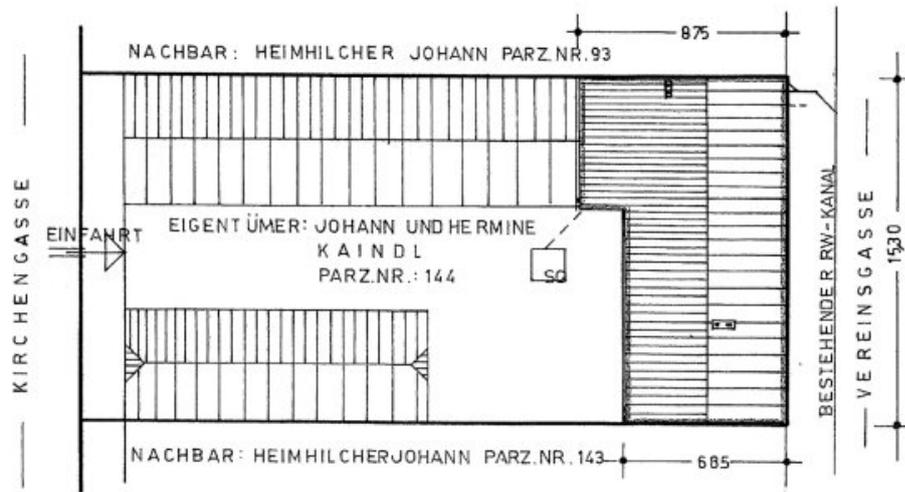


SCHNITT 1-1



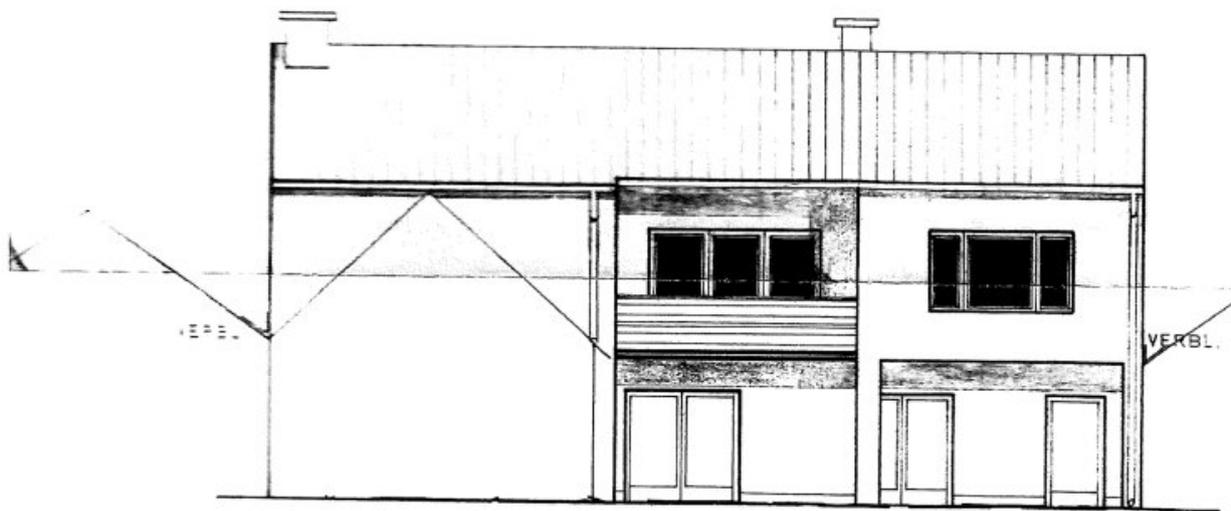


SCHNITT 1-1

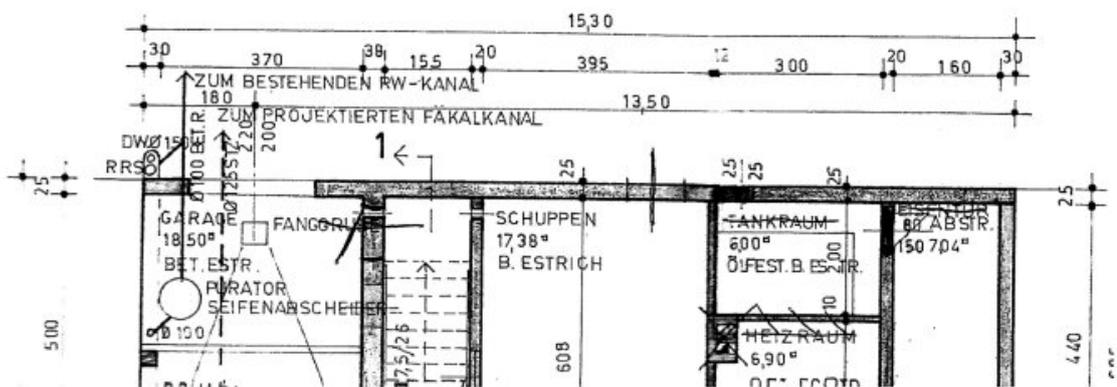


LAGEPLAN M 1:250

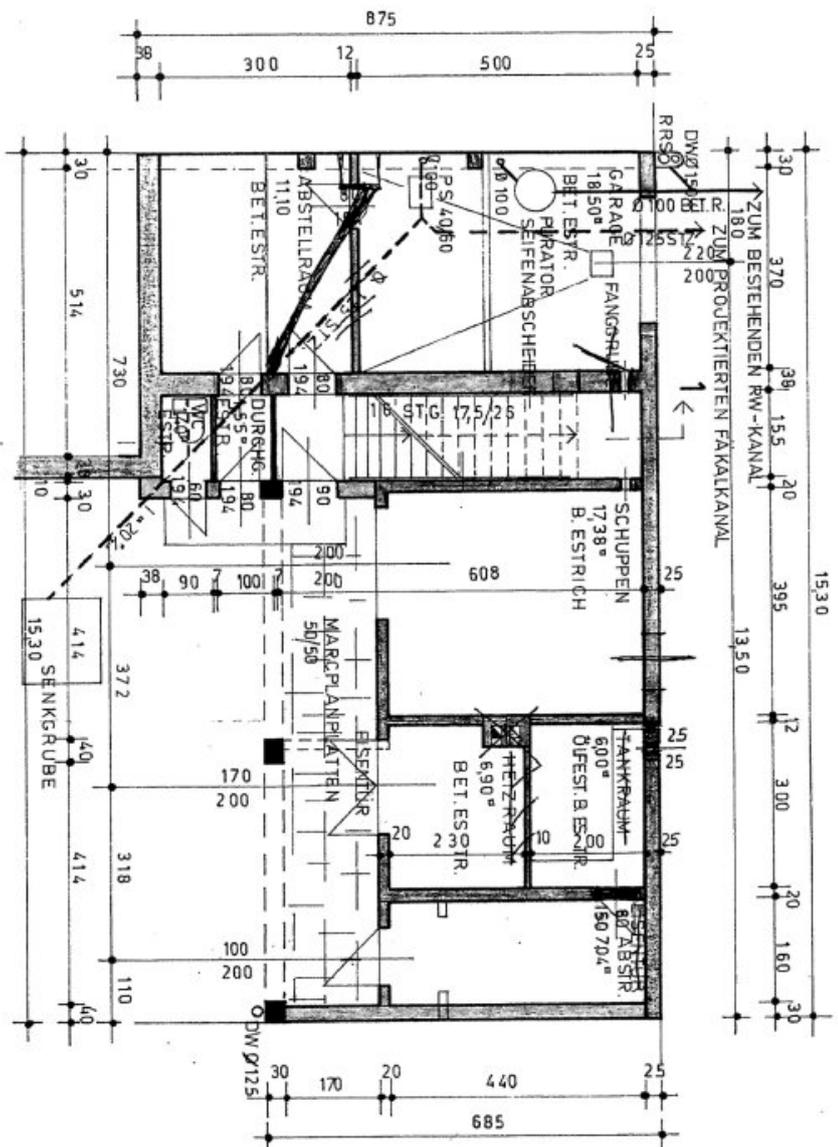




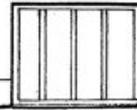
HOFANSICHT (SÜD)



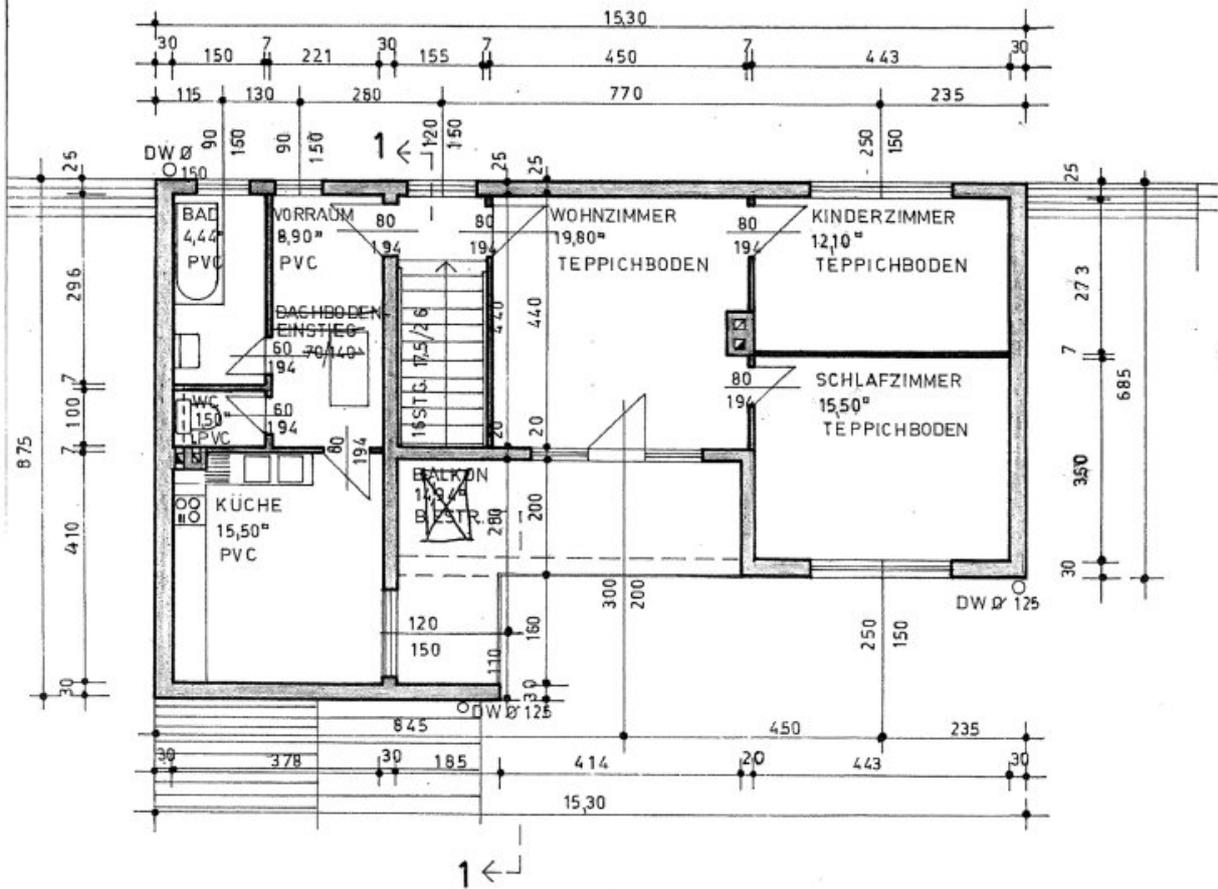
ERDGESCHOSS



VERBL.

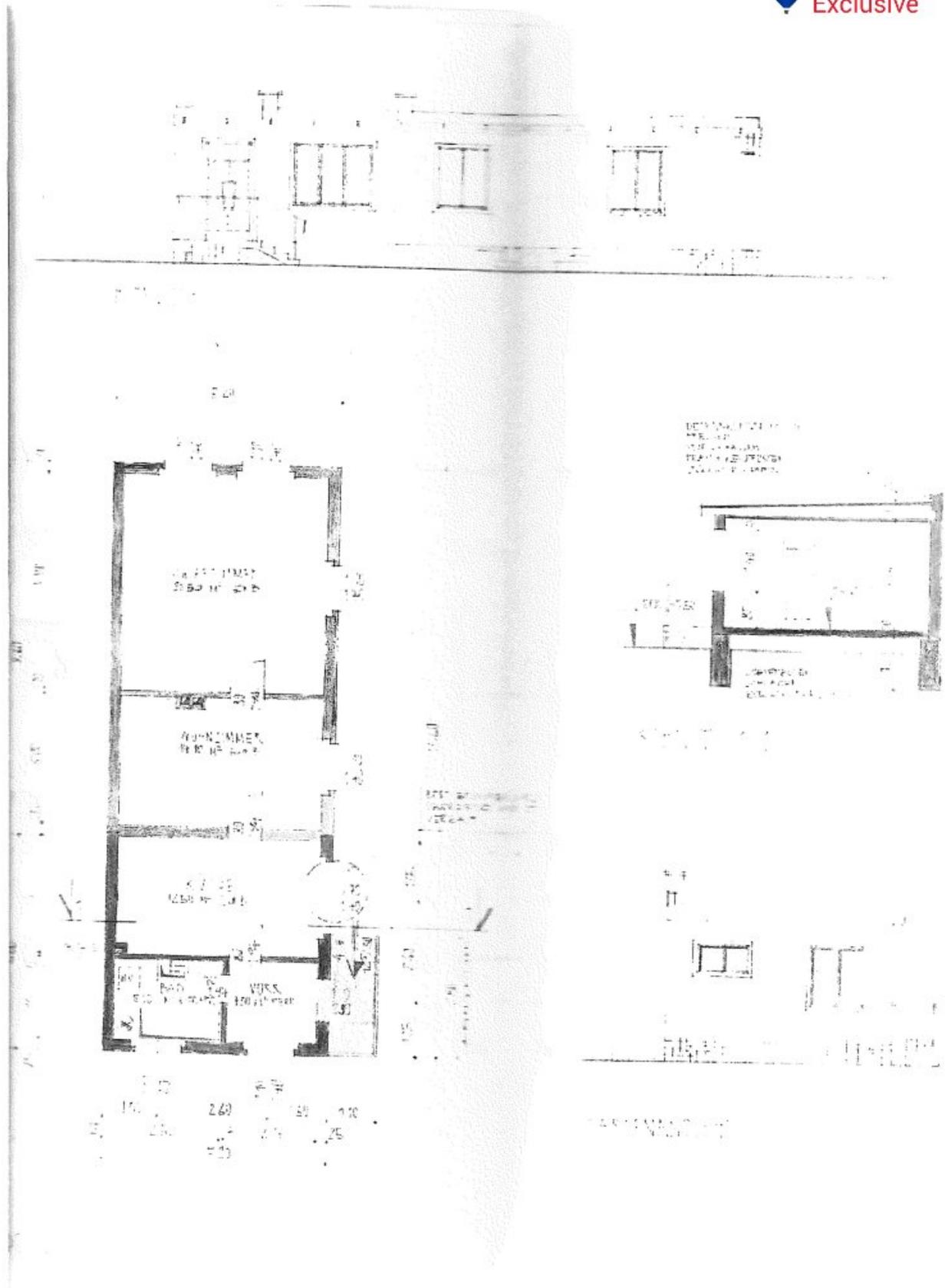


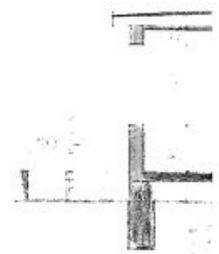
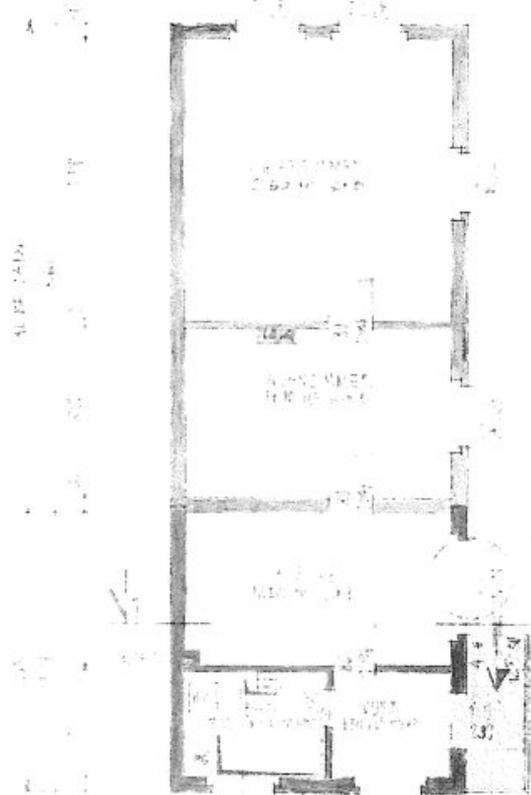
STRASSENANSICHT (NORD)



OBERGESCHOSS



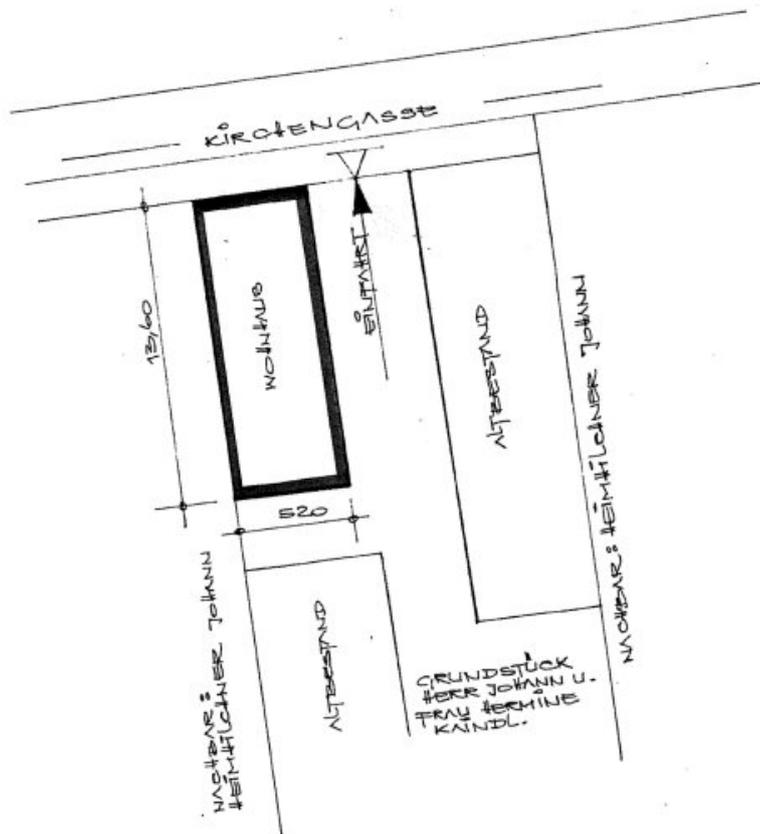






PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES DACHSTÜTTES  
FÜR DAS WOHNHAUS IN WÖLLERSDORF KIRCHENG.-NR.48  
FÜR HERRN JOHANN UND FRAU HERMINE KÄNDL.  
MASSTAB 1:100

LAGEPLAN 1:250



Hiermit bekräftigt sich die Verhandlungs-  
kommission vom 18.4.1968  
und der Bauausschuss der Gemeinde  
Wöllersdorf vom 2.4.1968  
Zahl. 141968  
Wöllersdorf, am 3. April 1968

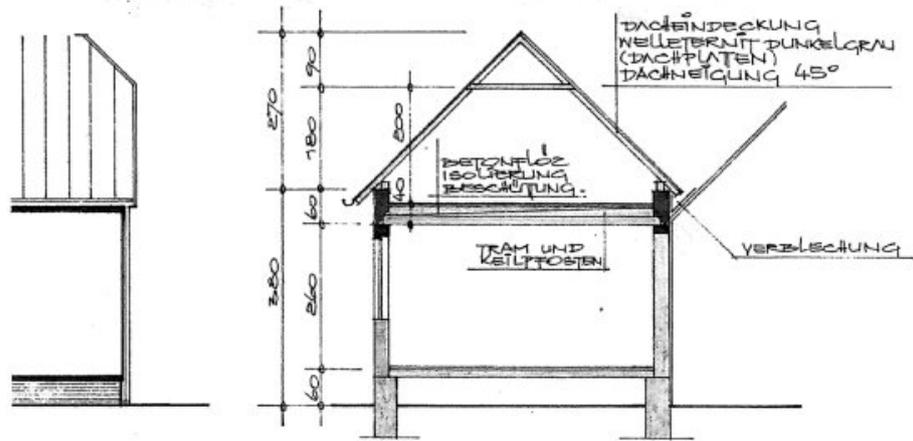


Der Bürgermeister

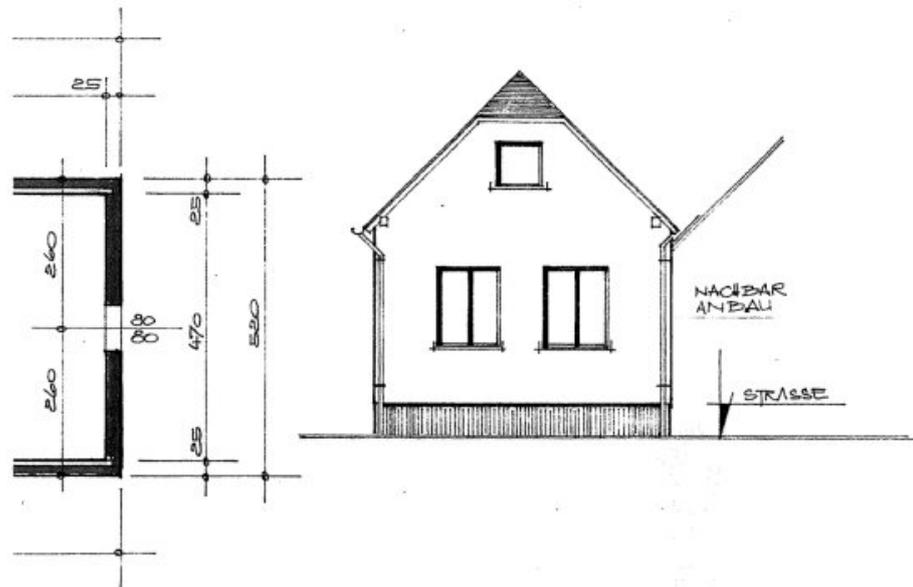
GEZ. TROBI HELMUT

WÖLLERSDORF IM APRIL 1968

SNITT A-B



STRASSENANSICHT



ES

*idll*

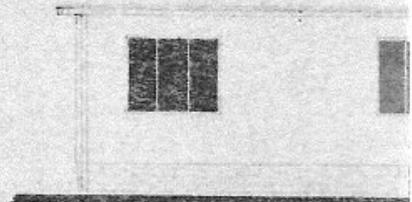
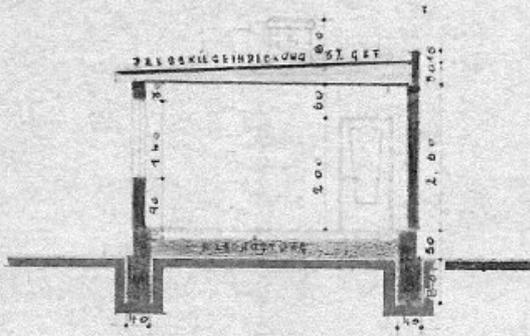
DER BAUFÜHRER:

BAUMEISTER  
FERDINAND ZÖLLNER  
HOCH- u. TIEFBAU  
STRASSENBAU  
2752 WOLLENDORF  
TEL. 0 82 33 / 310

DIE BAUBEHÖRDE:

SCHNITT ~ A ~ B

HOF ~ ANSICHT

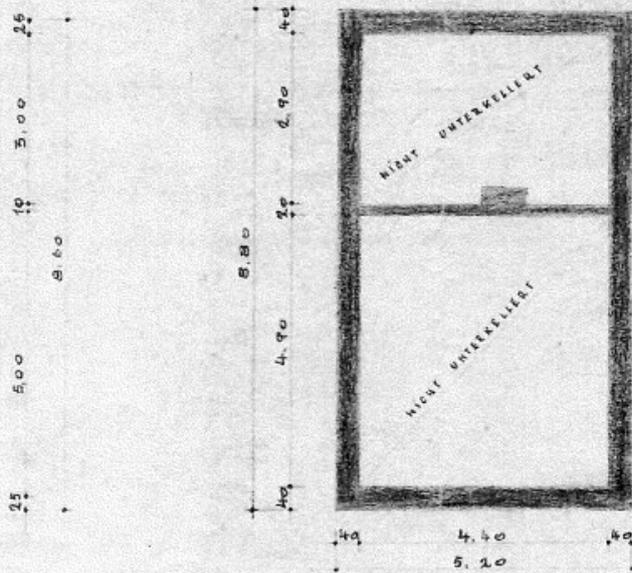


RISS

FUNDAMENT ~ GRUNDRISS

LAGEPLAN

M. 1 : 250



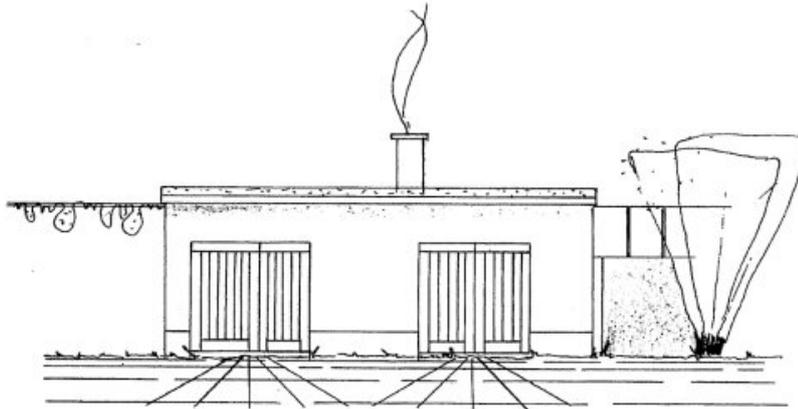
NACHBAR :  
HEIMBUCHNER KARL

BESITZER :  
JOHANN U. HERMINE  
KAINDL

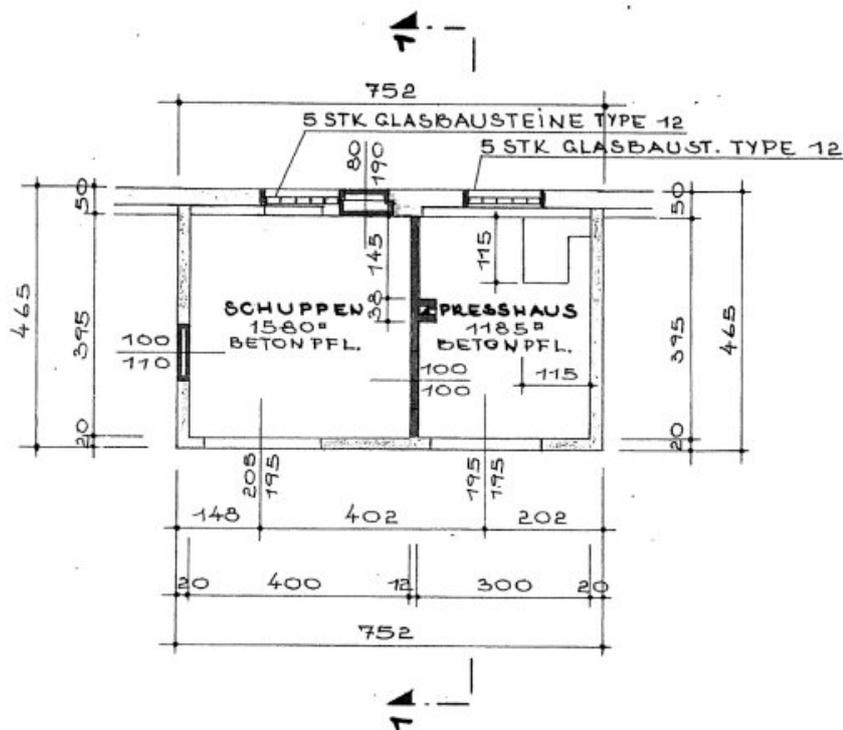
BESTIMMUNG WOHNTAUS  
EINFACH

KIRCHENGASSE

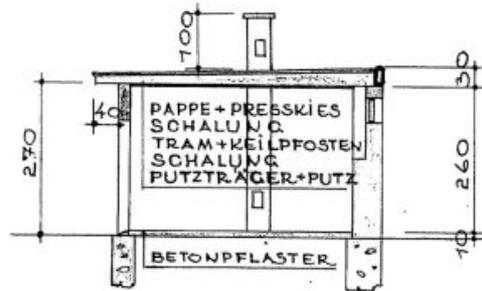
## HOFANSICHT



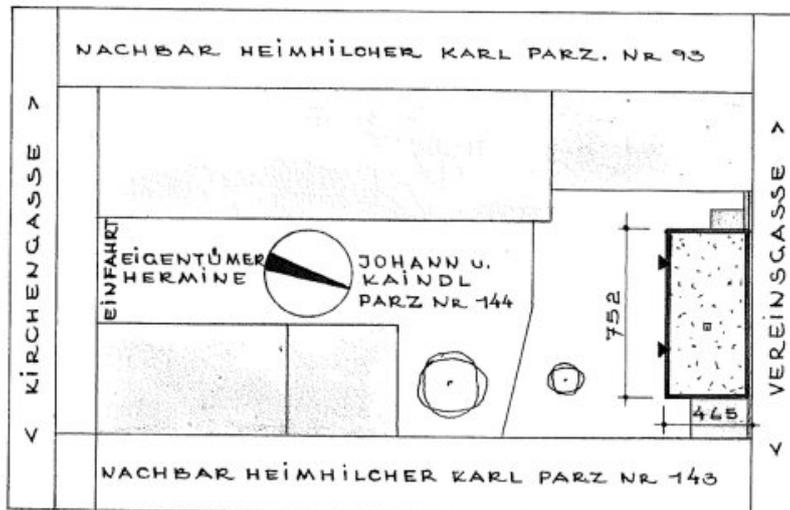
## GRUNDRISS



**SCHNITT 1-1**



**LAGE 1:250**



**LEGENDE:**

-  ALTBESTAND
-  THERMOSPAN-MAUERWERK
-  ZIEGELMAUERWERK

## Objektbeschreibung

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die Ihre Kinder bequem zu Fuß erreichen können. Auch eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ein praktischer Arzt, sowie weitere Nahversorger liegen ebenfalls in direkter Nähe zur Liegenschaft. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen auch ohne Auto eine einfache Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Die Liegenschaft gliedert sich in drei Gebäude. Einem Haupthaus aus dem Jahr 1966, einem Nebengebäude (BJ ca. 1964) und einem Altbestand aus ca. 1905 (kein Denkmalschutz)

### **Aufteilung:**

#### **Haupthaus (ca. 129,11m<sup>2</sup>)**

EG (ca. 51,37m<sup>2</sup>) Baujahr 1966

- Heizraum
- Werkstatt
- 3 Kellerräume
- Eingangsbereich mit Stiegenaufgang
- Garage

OG (ca.77,74m<sup>2</sup>) Baujahr 1972

- Flur
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Küche
- Balkon

### **Nebengebäude (ca. 59,4m<sup>2</sup>) Baujahr 1964**

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Küche
- 2 Zimmer

### **Altbestand**

- Erdkeller
- 3 Räume
- WC

### **Ausstattung:**

- Zentralheizung, Brennwertgerät
- Fenster mit Dreifachverglasung (Hauptgebäude Wohnbereich)
- Klimaanlage in Küche (Hauptgebäude)
- Balkon
- Treppenlift
- Garage

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Einfamilienhaus in Wöllersdorf. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Kaufpreis: € 315.000,--**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass

nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap