

**Living the Country Lifestyle | Gemütliches Einfamilienhaus
auf 2 Ebenen | 4 Zimmer | Garage, Schuppen und
Werkstatt**



Objektnummer: 6013/599

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2272 Niederabsdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	28,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 225,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 676 32 076 23























Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Niederabsdorf, Niederösterreich. Die Gemeinde liegt im idyllischen Weinviertel und gehört zum Bezirk Gänserndorf.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über insgesamt 4 Zimmer zuzüglich Wohnküche, die sich auf zwei Etagen verteilen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit einem Stellplatz sowie einem weiteren Stellplatz vor dem Haus zur Verfügung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Schuppen und die ehemalige Werkstatt sind perfekt für zusätzlichen Stauraum, z.B. für Gartengeräte oder für Ihre Hobbyprojekte.

Das Haus ist äußerst gepflegt, teilweise renovierungs- und modernisierungsbedürftig, hat jedoch großes Potential für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Grundstück ist mit ca. 1.467 m² großzügig bemessen und bietet Platz für vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Gärtnerei.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 91 m² und teilt sich auf wie folgt:

Erdgeschoss (ca. 57 m²)

- + Eingangsbereich
- + Vorraum mit Stiegenaufgang in den 1. Stock sowie Abgang zum Keller
- + Wohnzimmer ca. 14,45 m²
- + Esszimmer ca. 11 m²
- + Küche mit Essplatz, ein Specksteinofen sorgt für ein gemütliches Raumklima, ca. 12 m²
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster
- + Waschküche/Stauraum und der Ausgang in den Innenhof

Obergeschoß (ca. 34 m²)

- + Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon
- + Toilette

+ ein ausgebautes drittes kleines Zimmer, von hier aus gelangt man auf den Dachboden

Keller (ca. 37 m²) - Heizraum, Werkstatt und zwei weitere Räume

Direkt beim Kellereingang befindet sich ein Vorraum. Rechts davon zur Vorderseite des Hauses befindet sich ein Abstellraum mit angrenzendem ehemaligem Tankraum der Ölheizung (dieser ist ausgeräumt). Auf der anderen Seite gelangen Sie in den Heizraum, der zusätzlich als kleine Werkstätte genutzt wurde. Vom Heizraum aus gibt es einen Stiegenaufgang zum Hof, vor dem Aufgang befindet sich ein Kellergewölbe zur Lagerung von Gemüse, Getränken usw.

Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neu errichtete Luftwärmepumpe. Darüber hinaus gibt es einen Specksteinofen in der Küche für gemütliche Wärme.

Hof

Hier befindet sich eine ehemalige Garage und ein Stallgebäude (fertiggestellt 1970), beide können als Abstellraum genutzt werden.

Vom Hof geht es weiter in den etwas tiefer liegenden Garten. Hier befindet sich eine Werkstätte, ein gemauerter Abstellraum sowie zwei aus Holz bestehende überdachte Zubauten zur Lagerung von Gartengeräten, Brennholz usw. Einer dieser Schuppen verfügt über ein Schiebtor, der zweite ist an der Front offen.

Sanierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre

- + Austausch der Heizung auf Wärmepumpe 2021
- + Sanierung des Daches mit Vollverschalung und Deckung mit Dachziegeln sowie Solaranlage
- + Aufbringung von 20 cm Styropor auf dem Dachboden – begehbar
- + Fassadenanstrich am gesamten Gebäude
- + Pflasterung des Innenhofes
- + Verlegen von grauen Steinplatten vor dem Eingangsbereich
- + Toilette im Obergeschoß

Lage

Dörflicher Charakter, ruhig, gute Anbindung. Der nächste zentrale Ort ist Zistersdorf und in ca. 30 Minuten Autofahrt erreichen Sie Gänserndorf.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel

Regionalbus Linie 563

Entfernungen

Wien: ca. 75 km

Zistersdorf: ca. 9 km

Gänserndorf: ca. 35 km

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap