Gepflegtes Einfamilienhaus Nähe Deutsch Wagram und Gänserndorf

Nordostseitige Straßenansicht

Objektnummer: 95111

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2213 Bockfließ
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Stellplätze:	1
Keller:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

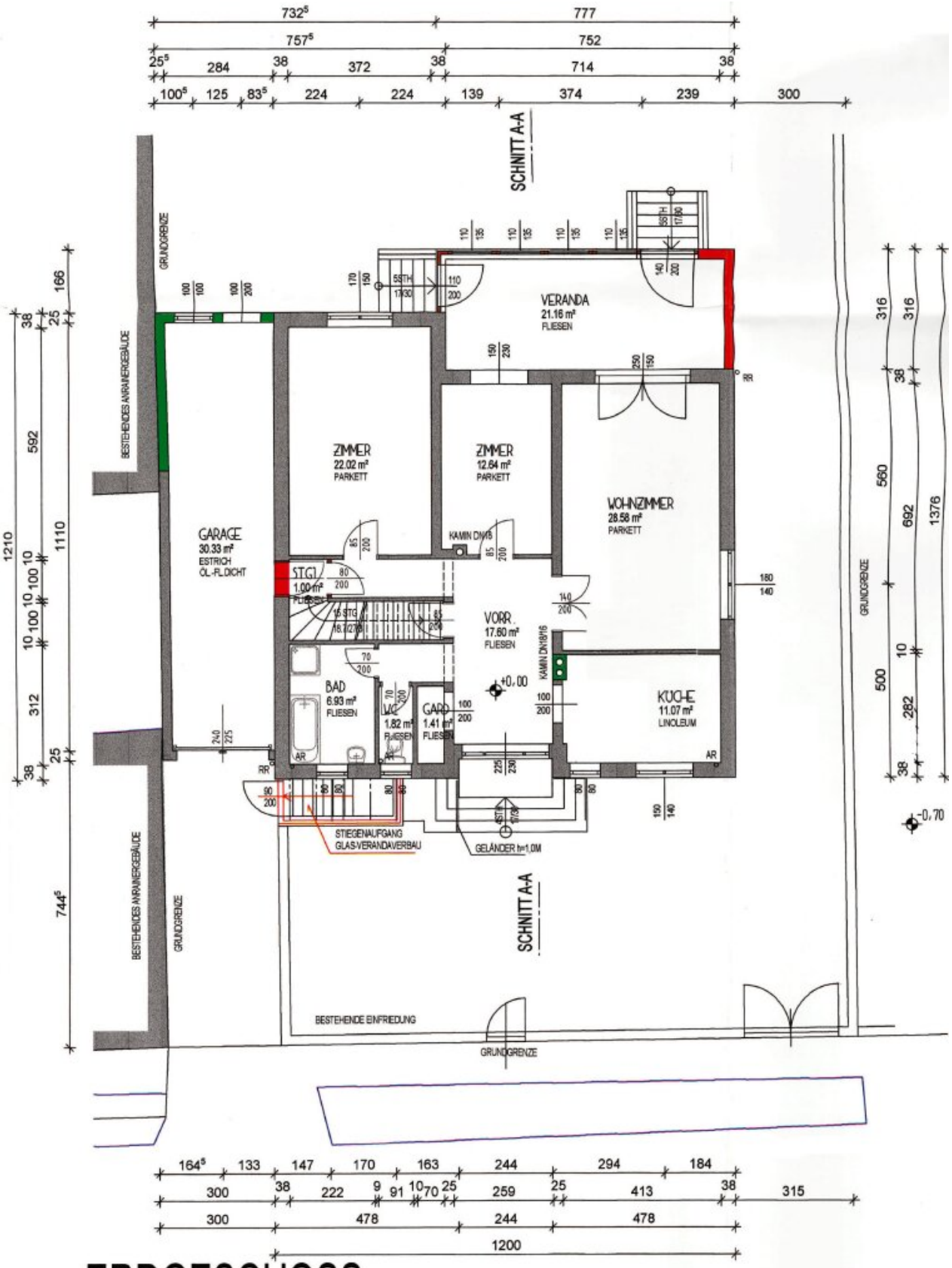
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

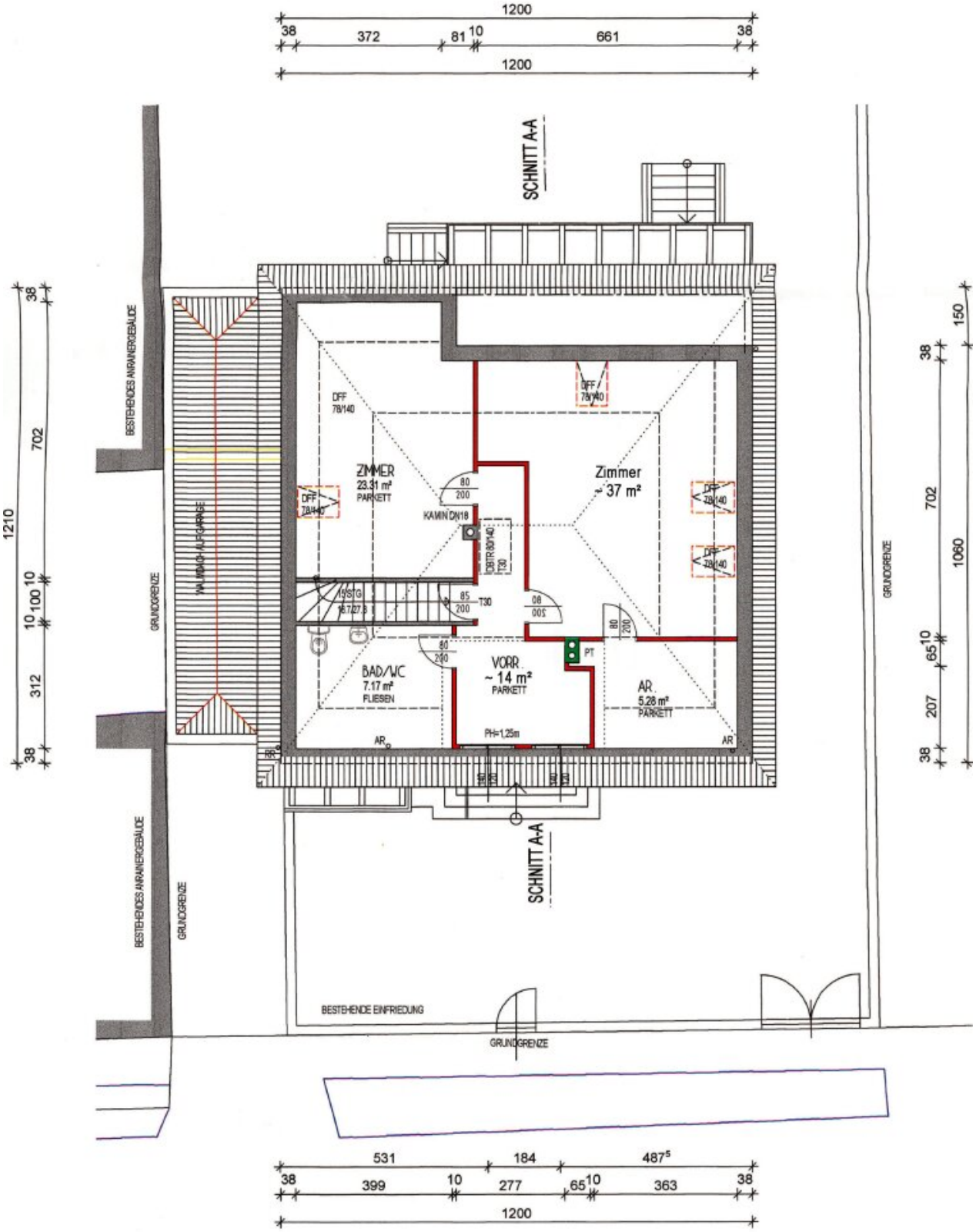
T ?+43 1 577 44 34

Persil



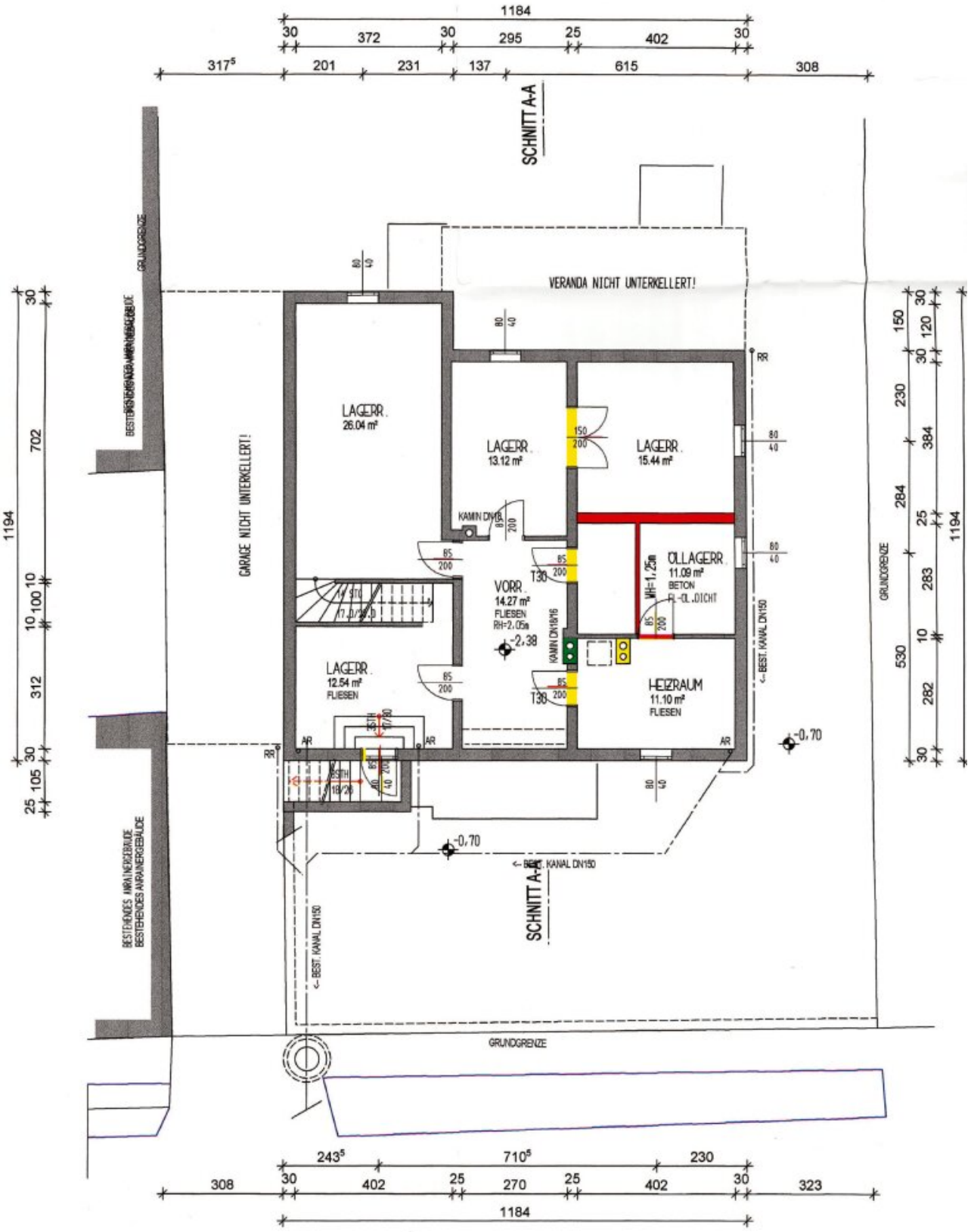
ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 132,68m2
WOHNNUTZFLÄCHE: 103,07m2



DACHGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:133,92m2
WOHNNUTZFLÄCHE: 87,04m2



KELLERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 134,29m2
NUTZFLÄCHE: 103,60m2

Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und **hervorragend in Stand gehaltene Liegenschaft** liegt im südlichen Weinviertel zwischen dem Hochleithenwald und der Marchfeld-Ebene, **in ruhiger Siedlungslage** am südöstlichen Ortsende der Marktgemeinde **Bockfließ.**

Die nächste Haltestelle ist 250 Meter entfernt und bietet regelmäßige Busverbindungen zu den **Bahnhöfen Deutsch Wagram bzw. Gänserndorf,** von wo man mit der **Schnellbahnlinie S1** in etwa einer Dreiviertelstunde den **Wiener Praterstern** erreicht.

In Bockfließ selbst gibt es Kindergarten und Volksschule, verschiedene Ärzte und Therapeuten, eine gute Mischung aus Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einige Weinbauern und Imker, die ihre regionalen Produkte beim Heurigen oder im Ab-Hof-Verkauf anbieten. Für den täglichen Einkauf stehen Spar und Adeg auf der Hauptstraße zur Verfügung. Weiterführende Schulen findet man mit der NMS im benachbarten Auersthal bzw. höhere Schulen in Deutsch Wagram und Gänserndorf.

Der Golf-Club Bockfließ mit 18 Loch-Anlage liegt etwa 5 km südlich, das medizinische Zentrum Gänserndorf 12 km östlich und das Krankenhaus Mistelbach erreicht man mit dem Auto in einer halben Stunde.

Das **voll unterkellerte Einfamilienhaus** wurde im Jahre 1980 **in Ziegelmassivbauweise** errichtet, im Jahre **2006** erfolgte durch die neuen Eigentümer der **Ausbau des Dachgeschoßes.** Das Haus bietet nun **211 m² Wohnfläche,** die sich auf Erd- und Dachgeschoß verteilen.

Im **Erdgeschoß** stehen den zukünftigen Bewohnern Vorraum mit Garderobe, Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer mit Ausgang in den Wintergarten, zwei weitere Zimmer sowie Bad und separates WC zur Verfügung. Vom Wintergarten gelangt man direkt hinaus in den **gepflegten Garten mit Sitzplatz und Grillkamin.**

Das **Dachgeschoß** unterteilt sich in Vorraum, zwei großzügige Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem Abstellraum, und ein Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC. Die Zimmer sind mit Velux Dachflächenfenstern mit Markise und Insektenschutzgittern sowie Klima-Splitgeräten ausgestattet.

Im **Kellergeschoß** erschließt ein Vorraum verschiedene Lagerräume, die Waschküche und den Heizraum mit Öllager. In einem der Räume gibt es eine **Sauna** der Firma Karibu.

Im Zuge der Montage der neuen **Zentralheizung mit Wolf Brennwertkessel** und einem 155 Liter Wolf **Edelstahl-Warmwasserbereiter** wurde auch der **Kamin saniert.** Gleichzeitig mit dem Einbau des neuen Bades im Dachgeschoß wurde das Bad im Erdgeschoß renoviert und mit neuen Möbeln versehen. Im Jahre 2008 wurde eine **Solaranlage** mit drei Paneelen am

Süddach als Unterstützung für die Warmwasserbereitung installiert. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrisch bedienbaren **Außenjalousien** ausgestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap