

# Gepflegtes Einfamilienhaus 4 Zimmer | Nebengebäude 2 Zimmer | Großer Garten | Schuppen und Werkstatt



Gepflegtes Einfamilienhaus | 2  
Wohneinheiten | Gesamt 6 Zimmer |  
Großzügige Freiflächen



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

Haus Vorderseite

**Objektnummer: 6013/946**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2224 Obersulz
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 309,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,66
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



Zimmer  
**6**



Bäder  
**1**



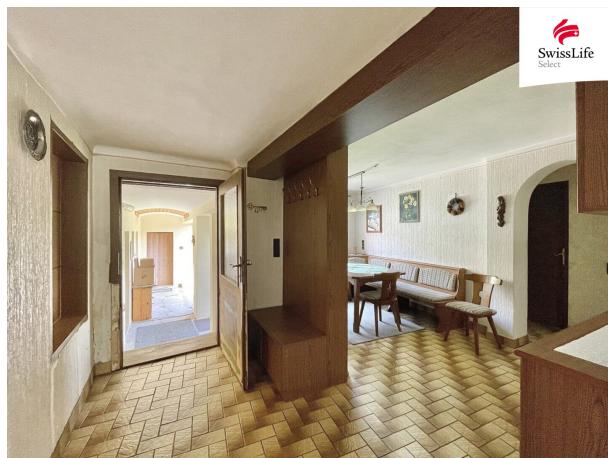
WC  
**2**

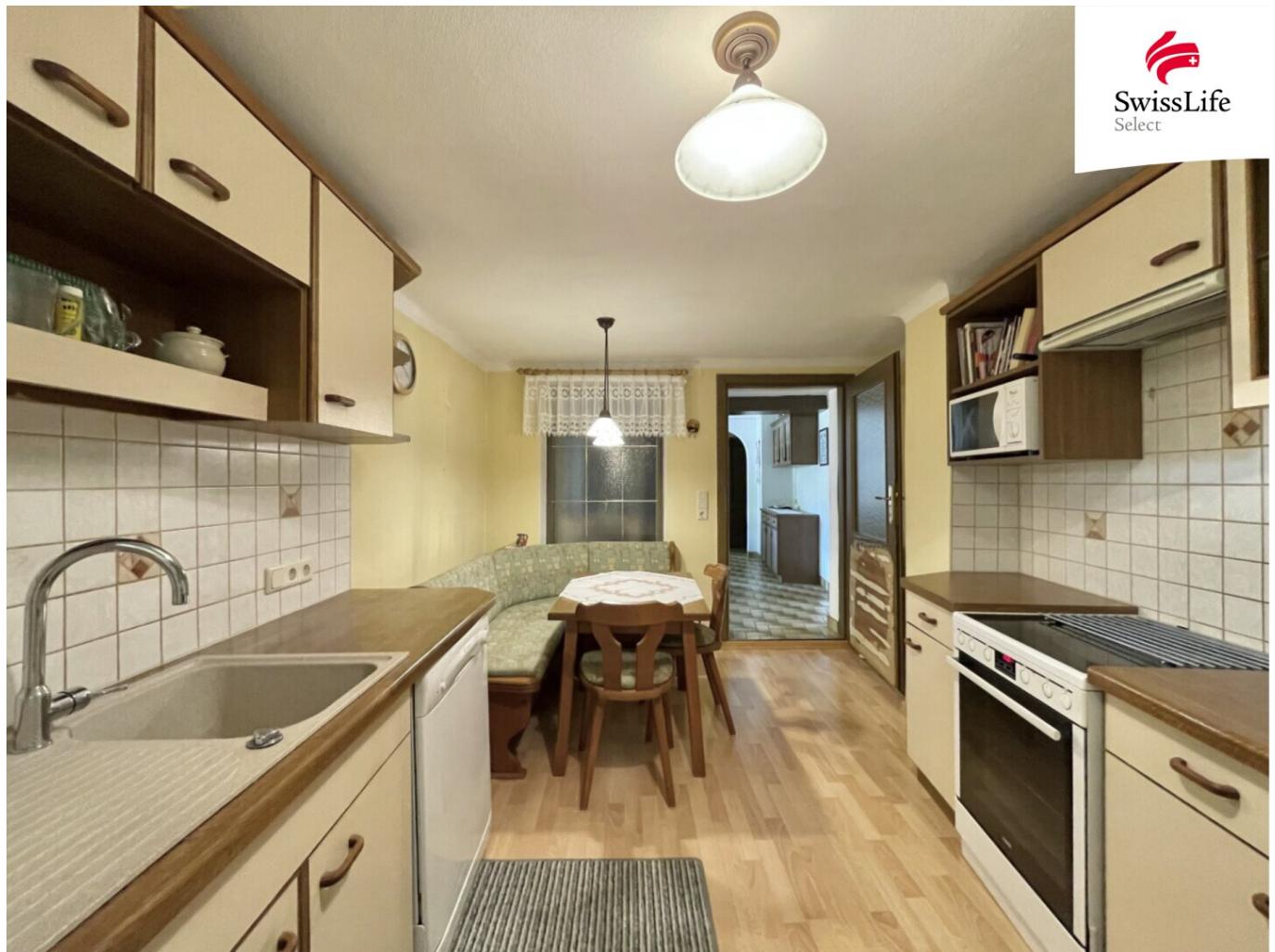


Freiflächen  
**1430 m<sup>2</sup>**

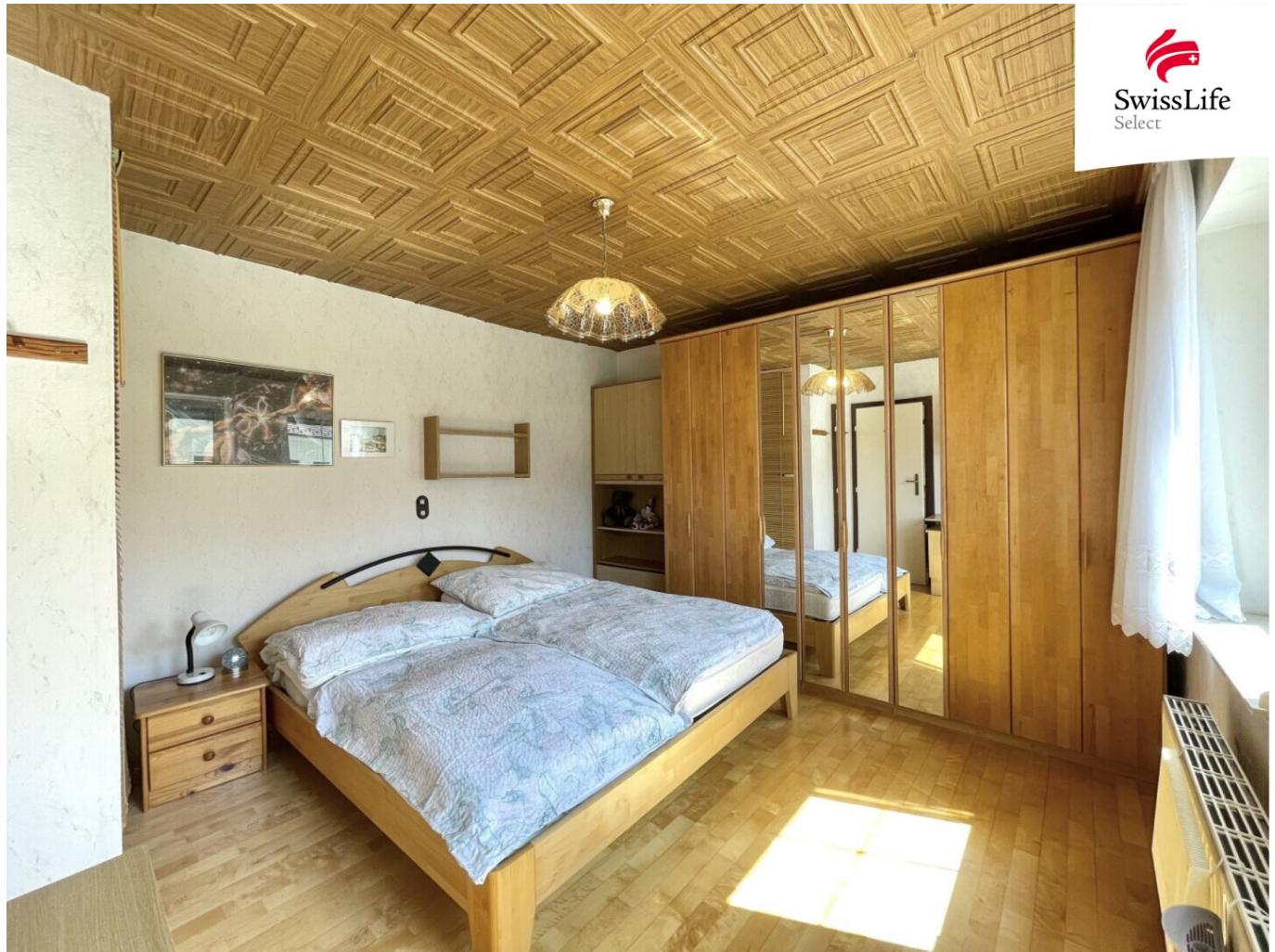


Fläche  
**ca. 140 m<sup>2</sup>**





  
SwissLife  
Select

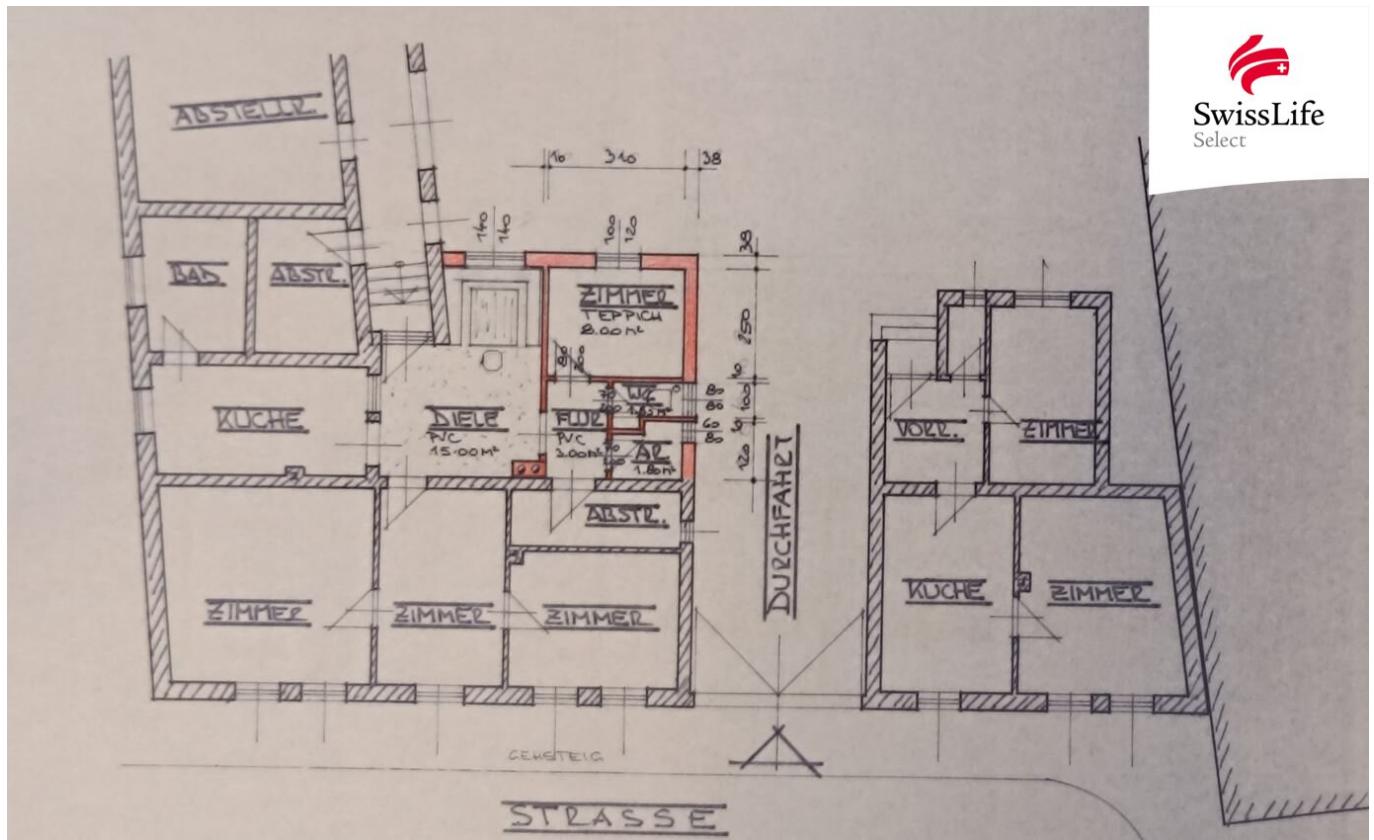






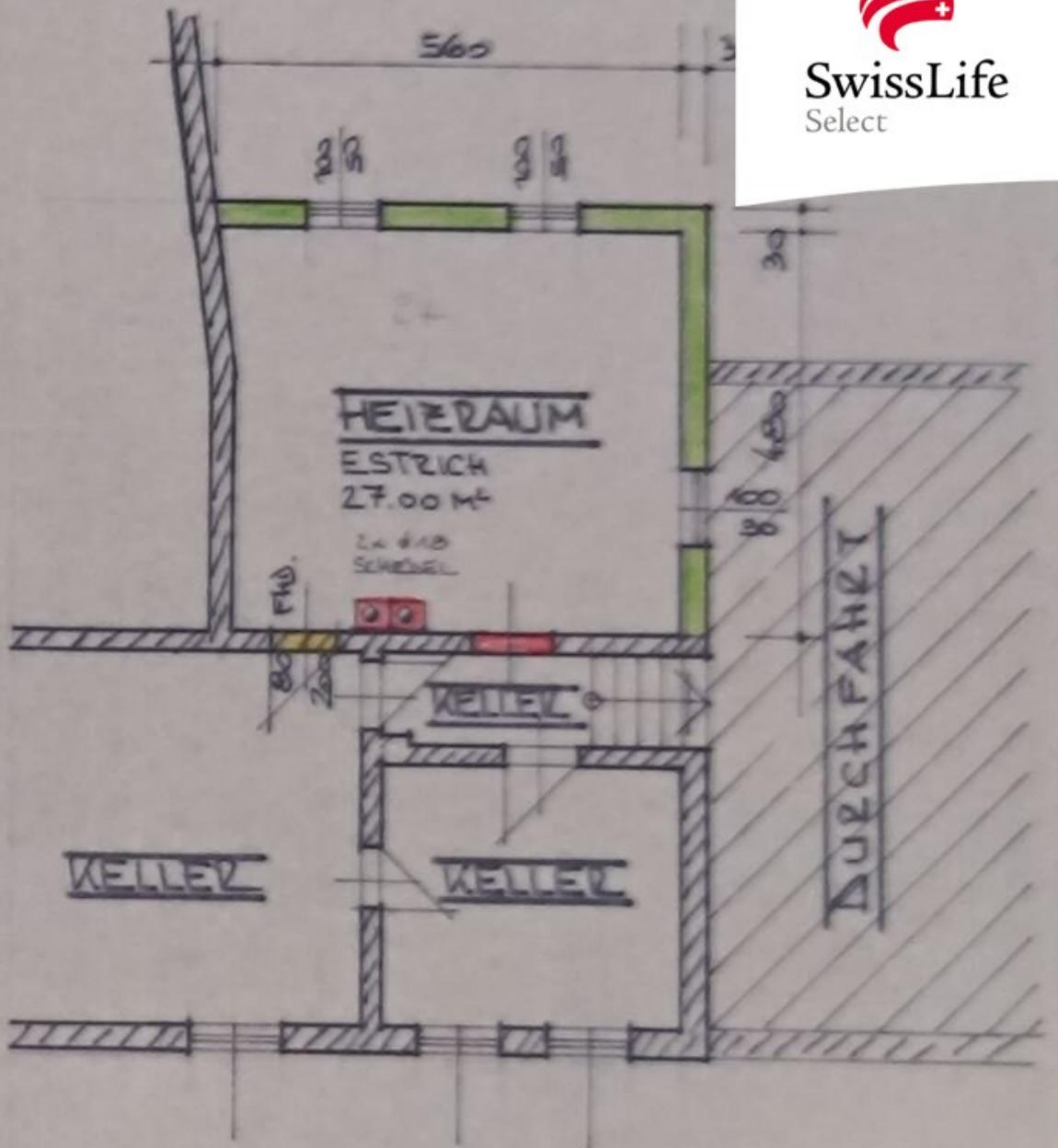
Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

[belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at)  
+43 676 3207623





SwissLife  
Select



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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

Das Haus wurde 1951 errichtet und durch einen Zubau 1986 erweitert. Es besteht aus 2 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup>. Der größere Wohnbereich befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über insgesamt 4 Zimmer zuzüglich Wohnküche, die sich auf einer Ebene verteilen. Das kleinere Gebäude verfügt über 2 Zimmer und eine Wohnküche. Beide Bereiche sind teilweise renovierungs- und modernisierungsbedürftig, haben jedoch großes Potential für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Grundstück ist mit ca. 1.430 m<sup>2</sup> großzügig bemessen und bietet Platz für vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Gärtnerei. Zwei Schuppen und die Werkstatt sind perfekt für zusätzlichen Stauraum, z.B. für Gartengeräte oder für Ihre Hobbyprojekte.

## Aufteilung

### Haus Teil 1 (ca. 93 m<sup>2</sup>)

- + Eingangsbereich
- + Vorräum
- + Küche ca. 11,20 m<sup>2</sup>
- + Bauernstube ca. 10,08 m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer ca. 13,80 m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer ca. 19,80 m<sup>2</sup>
- + Zimmer ca. 13,65 m<sup>2</sup>
- + Speis, kleines Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- + Toilette

## **Haus Teil 2 (ca. 47,29 m<sup>2</sup>) ca. 1970 errichtet**

- + Vorraum
- + Küche
- + Kabinett
- + Schlafzimmer
- + Toilette

## **Keller (ca. 75 m<sup>2</sup>) - Heizraum und zwei weitere Räume**

Der Heizraum wurde 1986 errichtet.

Geheizt wird mit einem Allesbrenner / Holz + Öl

## **Innenhof**

Die Fläche im Innenhof ist ideal zum Entspannen unter freiem Himmel, für Gartenpartys oder Grillabende.

## **Natur pur**

Der großzügige Garten ist mit einer Vielzahl von Obstbäumen, Sträuchern und Blumen umgeben, die eine natürliche Grenze und Privatsphäre bieten.

## **Was ist los in Obersulz**

Tennisverein, Sportclub, Musikverein, Freiwillige Feuerwehr uvm.

## **Lage und Umgebung**

Dörflicher Charakter, gute Anbindung an die Autobahn A5. Die nächsten zentralen Orte sind Mistelbach und Zistersdorf.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank und ein Greißler sind in wenigen Minuten erreichbar.

## **Entfernungen**

Mistelbach: ca. 12 km, 13 Minuten Autofahrt

Zistersdorf: ca. 10 km, 11 Minuten Autofahrt

Gänserndorf: ca. 24 km, 25 Minuten Autofahrt

Wien (Zentrum): ca. 56 km, 46 Minuten Autofahrt

Flughafen Wien: ca. 64 km, 45 Minuten Autofahrt

## **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. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**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](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

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

**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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <5.500m  
Post <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap