

**Haus mit Potential, lassen Sie ihren Traum zur Realität werden!**



Frontansicht Haus

**Objektnummer: 6547/3927**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Nutzfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

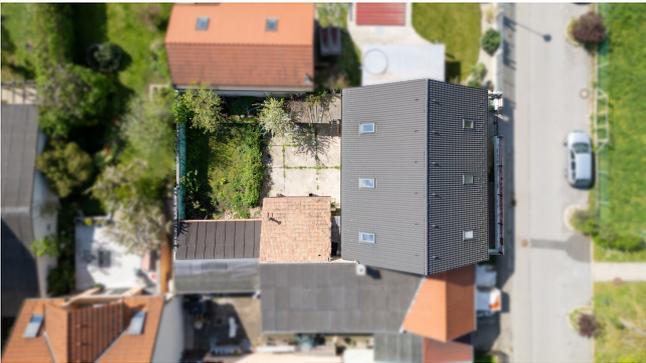


### Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

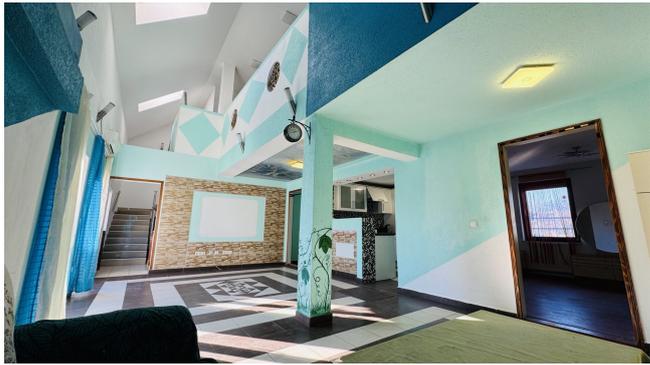
H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

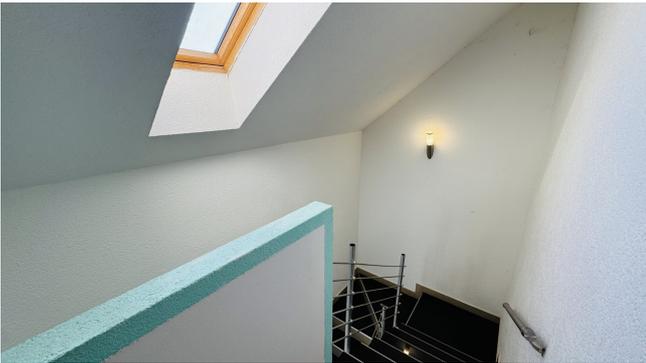










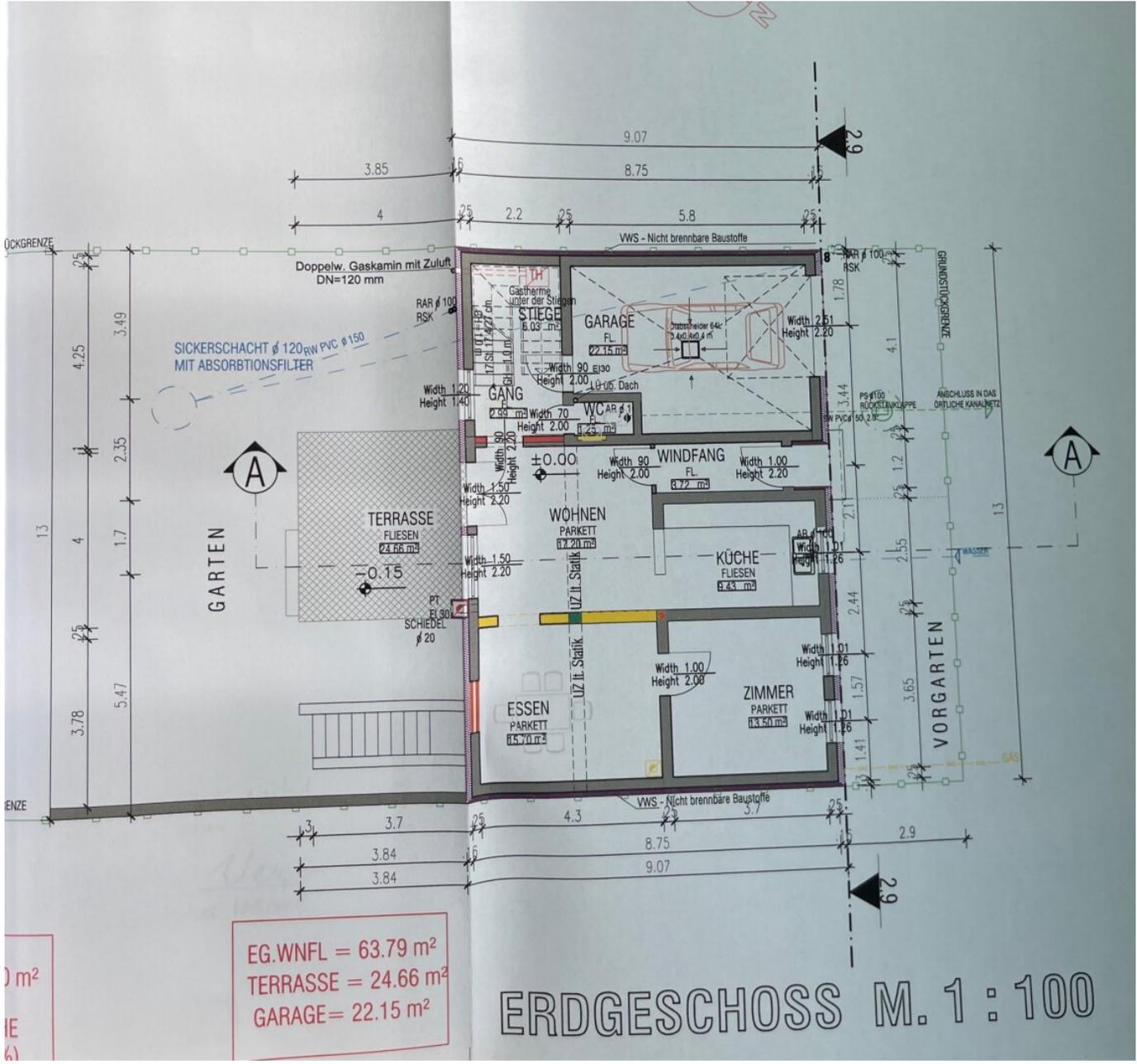
















# Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- **großes Potential zur Verwirklichung aller Ihrer Wohnträume**
- **Grundstücksgröße mit 399m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**
- **rund 137m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **rund 22m<sup>2</sup> Garage, die in Geschäftslokal umgewidmet und ehemals als Bäckerei geführt wurden**
- **mit 4 Schlafzimmer perfekt für Familien geeignet**
- **Nebengebäude**
- **Garten und Terrasse sorgen für ausreichend Privatsphäre**
- **Besichtigung nach Vereinbarung möglich!**
- **Bezug sofort**
- **Massivbauweise**
- **Video im Anhang**

In idyllischer Ruhelage gelangt in Untersiebenbrunn dieses wunderbare Einfamilienhaus zur Vermarktung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

### **Die detaillierte Beschreibung:**

Vor der Liegenschaft befindet sich ein netter Vorgarten.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich eine Garage die in einen Greissler umgebaut wurde. Zudem ist ein Vorraum mit einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Schlafzimmer und einem separatem WC vorhanden. Zudem sind im Obergeschoss 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC vorhanden.

Ein kleiner Keller rundet das Angebot ab, dieser ist durch eine Klappe im Wohnzimmer erreichbar, der Stiegenabgang der im Plan eingezeichnet ist, ist nicht vorhanden.

Auf der Terrasse des Grundstückes ist ein kleiner Schuppen vorhanden und ein feiner Garten.

### **Kosten:**

Das Gebäude wird per Gas (Radiatoren Beheizt)

GVU (Müll) beläuft sich in der Regel auf ca. 100€ im Quartal

Die Gemeindekosten werden auf Anfrage übermittelt

### **Infrastruktur:**

#### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergarten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.
- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.

## **Gesundheitsversorgung:**

- **Allgemeinmediziner:** In der Gemeinde praktizieren Allgemeinmediziner, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten.
- **Apotheke:** Für die Versorgung mit Medikamenten und pharmazeutischer Beratung steht eine Apotheke zur Verfügung.
- **Gesundheitsinitiativen:** Untersiebenbrunn engagiert sich im Rahmen der Initiative "Gesunde Gemeinde" für die Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens seiner Bürger.

## **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Nahversorger:** Im Ort gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, die eine Grundversorgung sicherstellen.
- **Supermärkte:** Für einen größeren Einkauf stehen in den umliegenden Gemeinden Supermärkte zur Verfügung, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Bahn:** Der Bahnhof Untersiebenbrunn liegt an der Strecke der Linie R81, die regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen bietet.
- **Bus:** Die Buslinie 540 verbindet Untersiebenbrunn mit umliegenden Gemeinden und bietet Anschlussmöglichkeiten an weitere öffentliche Verkehrsmittel.

## **Auto:**

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach

Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

### **Besonderheiten:**

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <8.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap