ROHDIAMANT in IDYLLISCHER Sackgassenlage, Grünblick und südseitig ausgerichteten Garten



Objektnummer: 7939/2300161658

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Sierndorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	243.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftrag mit dem Verkauf dieses **1970** erbaute Einfamilienhaus mit ca. **80m² Wohnfläche** in grüner Sackgassenlage.

Das **533m² große – südlich ausgerichtete Grundstück** beinhaltet einen **Altbaumbestand an Obstbäumen und Weinstöcken**, das Gebäude selbst ist in altersadäquatem Zustand und kann mit viel **Liebe und Zeit modernisiert werden**.

Alternativ wäre auch eine **komplett neue Entwicklung** interessant, da **die Verbaubarkeit durchaus einiges hergeben könnte**. Im derzeitigen Zustand wurde zum Beispiel im Einreichplan ein **ostseitiger Zubau genehmigt**.

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum
- Große Küche (NW-Ausrichtung)
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten (SO-Ausrichtung)
- Badezimmer
- Toilette
- Technikraum
- Lagerraum mit viel Stauraum und mit dem Aufgang in das Obergeschoss

OBERGESCHOSS:

- Flur mit weiterem Staurraum
- Schlafzimmer (zum Garten ausgerichtet)
- Ausbaubarer Dachbodenteil mit Zimmer und Werkstatt (Leitungen bereits alle vorhanden)

Das räumliche Angebot wird von einem **kleinen Lagerkeller** abgerundet.

Aktuell ist **eine Gasheizung als auch eine Photothermieanlage** vorhanden, die für Warmwasser und Heizung zuständig ist, aufgrund vorrausschauender Konstruktion und Anordnung der Bauteile wäre ein **Austausch auf eine Wärmepumpe möglich**.

Die **Infrastruktur** sowie **Erreichbarkeit** als sehr gut zu bezeichnen:

Bahnhof: ca. 6 Minuten zu Fuß

Nah&Frisch: ca. 8 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 7 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 9 Minuten zu Fuß

Wien: ca. 25 Autominuten

Stockerau: ca. 7 Autominuten

Tulln: ca. 25 Autominuten

Auch ein **Erholungszentrum mit Teichanlage**, ein **Schloßpark** und üppige **Heurigendichte** ist in und um Sierndorf vorhanden und unterstreicht die hohe **Lebensqualität** die das Weinviertel bietet und auch für Radfahrer attraktiv macht.

Zusammengefasst können Sie hier den Rohdiamanten nach Ihren wünschen schleifen und für Sie ein echtes Juwel in bester Gegend nahe Wien werden.

Zögern Sie nicht und fragen Sie mich nach einem Plan einer persönlichen Besichtigung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

0699/184 100 10

Alexandra.Urban@immo-company.at

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap