

200m² Familiendomizil im Zentrum von Wolkersdorf- große Kinder? Mehrgenerationen? Homeworking?-Kein Problem!



Objektnummer: 2073

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1987
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	690.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher

RE/MAX Trend
Landstraße Hauptstraße 107
1030 Wien

T +43699 10 75 76 77
H +43 699 10 75 76 77

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





















RE/MAX
Trend







Objektbeschreibung

Bereit für ein neues Familienkapitel?

Als Familie sucht man nicht nur ein Haus – man sucht ein Zuhause, das mit den eigenen Bedürfnissen mitwächst. Dieses charmante **Einfamilienhaus im Zentrum von Wolkersdorf im Weinviertel** erfüllt genau diesen Wunsch. Es bietet mit rund **200 m² Wohnfläche** auf 900m² Grundstücksfläche ausreichend Platz für alle Familienmitglieder – egal ob jung, älter oder mit besonderen Bedürfnissen nach Privatsphäre.

Das Haus wurde 1987 errichtet, befand sich immer in Familienbesitz und wurde laufend mit viel Liebe gepflegt und instandgehalten. Es ist in einem sehr guten Zustand und kann sofort bezogen werden, wiewohl der eigene Touch und Modernisierung durchaus einige Investitionen und Arbeiten erfordern können.

Zwei Generationen? Große Kinder? Gäste? Kein Problem!

Ein ganz besonderer Pluspunkt: Der **obere Stock ist nach einem gemeinsamen Eingangsbereich separat bewohnbar**. Im Obergeschoss befinden sich eine eigene Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche, Bad/WC und 2 Schlafzimmer – perfekt für ein Mehrgenerationenwohnen, ältere Kinder mit mehr Eigenständigkeit oder Gäste, die sich wie zu Hause fühlen sollen.

Platz zum Spielen, Toben und Genießen

Unser Familienhighlight? Der ca **750 m² große Garten** mit der **sonnigen Terrasse**. Während die Kinder draußen spielen, genießen wir als Eltern entspannte Stunden an der frischen Luft – sei es beim Grillen, Gärtnern oder beim Kaffeetrinken unter freiem Himmel. Inklusive Gartenhütte für Geräte und Möbel und Rasenroboter.

Lage – Ideal für Familien im Zentrum von Wolkersdorf

Wolkersdorf im Weinviertel bietet alles, was eine Familie zum Leben braucht – und noch mehr:

- **Kindergarten, Schulen, Spielplätze, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe (5-10 min Gehzeit)
- Hervorragende **Anbindung mit Bus & Bahn, sowie Auto** – ideal für Berufspendler n(Bahnhof 10 min Gehweg entfernt) mit Auto 5 min zur A5

- Einkaufsmöglichkeiten (Bauern- und Supermarkt, uvm.), Gastronomie (Heurige, Restaurants, Bars, usw.), Kultur (von Kabarett bis Konzerte) und Sportmöglichkeiten (Tennisklub, Sporthalle,..) zu Fuß erreichbar
- Ruhige Wohnlage mit ländlichem Flair und gleichzeitig stadtnah

Raumaufteilung & Highlights

sehen sie sich begleitend dazu gleich unsere 3D-Tour an:

https://rem.ax/360Tour_Degen_Wolk

Erdgeschoss – das Herz des Hauses

Sie betreten Ihr neues Zuhause über eine kleine Freitreppe in den **großzügigen, zentralen Eingangsbereich**. Von hier aus erreichen Sie nahezu jeden Raum – oder über eine **geschwungene Holzterrasse** das Obergeschoss.

Das **Highlight** ist der **große Wohnbereich** mit **gemütlichem Kachelofen**, einem **großen „Blumenfenster“ mit Gartenblick** und dem direkten **Zugang zur Terrasse**. Direkt angeschlossen ist das Esszimmer und die vollausgestattete Küche im Landhaus-Stil. Hier ist das kommunikative Herz des Hauses – ein Ort für entspannte Familienabende, Feste mit Freunden oder stille Kaminstunden.

Ebenfalls im Erdgeschoss:

- 3 weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer)
- Badezimmer und separates WC

Obergeschoss – eigene Wohneinheit mit Privatsphäre oder Erweiterung des Wohnraumes

Ideal für Familienmitglieder, Gäste oder größere Kinder: Der **obere Stock ist nach dem gemeinsamen Eingangsbereich separat bewohnbar**. Hier befinden sich:

- 3 gemütliche Mansardenzimmer
- Eine kleine Küche
- Ein Bad mit Dusche und WC
- Eine **offene Galerie mit Blick in den Eingangsbereich**

Zusätzlicher Stauraum ist im noch nicht **ausgebauten Dachbodenbereich** vorhanden.

Keller – praktisch, vielseitig, komfortabel

Der **Vollkeller** bietet viel mehr als nur Stauraum:

- **Wellnessbereich mit Sauna und Dusche**
- Hauswirtschaftsraum & Technikraum
- Werkstatt mit direktem Zugang in den Garten
- Große Garage mit **elektrischem Tor**
- Zusätzlicher Außenstellplatz

Ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen

Stellen sie sich vor, wie Sie hier gemeinsam kochen, Geburtstage feiern, Weihnachten unter dem Christbaum verbringen. Kinderlachen im Garten oder mit Freunden laue Sommerabende

auf der Terrasse genießen. Dieses Haus bietet die Basis für viele schöne Jahre – **für Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensfreude.**

Technik & Ausstattung

- Fußbodenheizung (Gas-Brennwertgerät)
- Warmwasserbereitung über **Wärmepumpe**
- **Alarmanlage**
- Voll unterkellert
- Garage + Stellplatz im Freien
- Zwei eigenständige Wohnbereiche
- Bezugsbereit **Fazit – Ein Haus, das mitwächst**

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap