

**Gestalten Sie Ihr neues Zuhause in Wilhelmsburg!**



**Objektnummer: 1633/253**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3150 Wilhelmsburg               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1945                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 30,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                               |
| <b>Garten:</b>                       | 1.609,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 403,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 4,54                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 164,00 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Thoma**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

T +436767713763

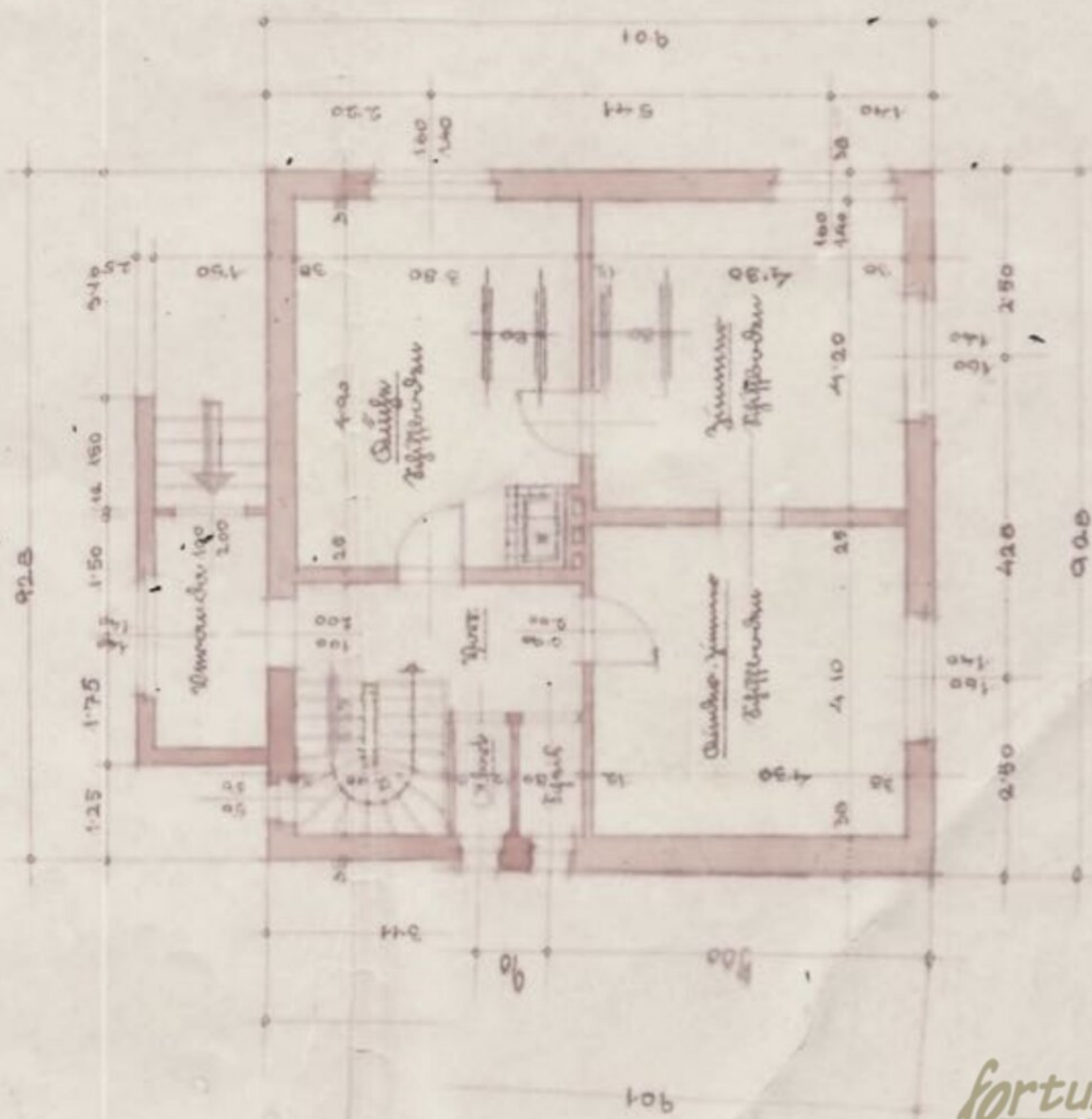
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

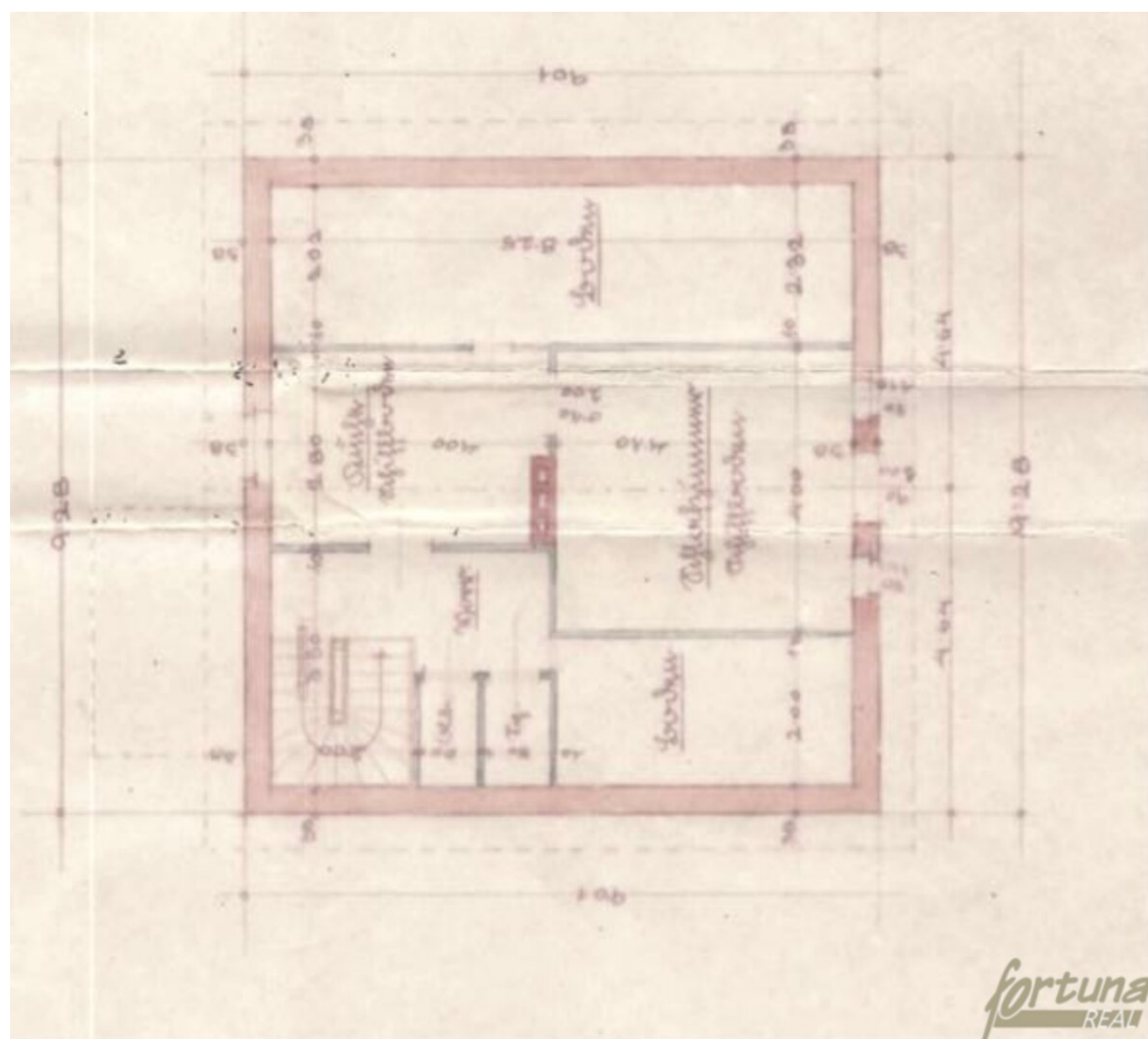






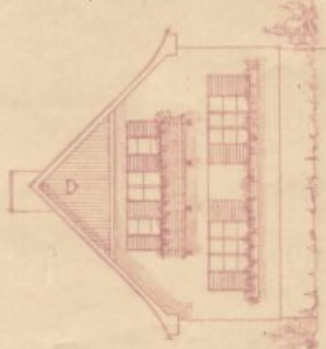




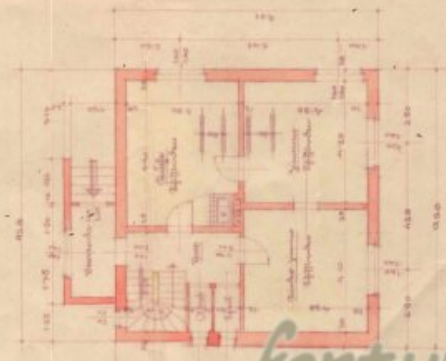


Plan einer Wohnanlage mit einem Doppelhaus für zwei Häuser und zwei  
 Dreifamilienhäuser in einem gemeinsamen Grundstück, 1877

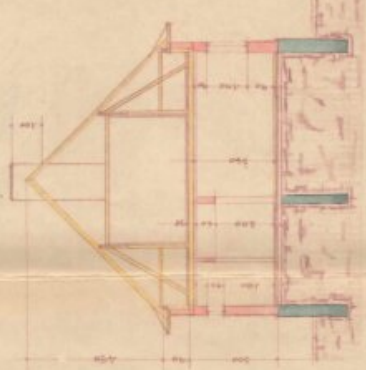
Grundriss



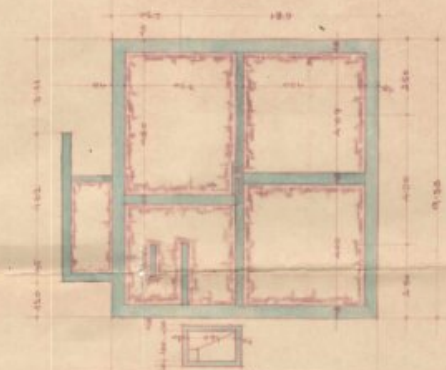
Grundriss



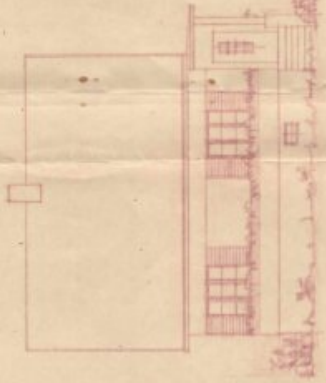
Grundriss



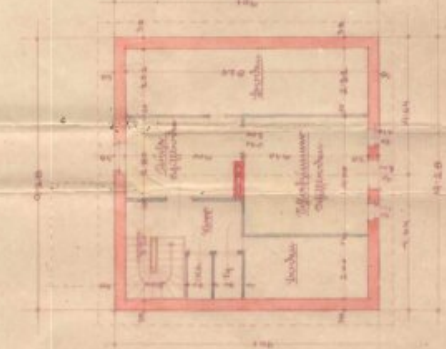
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss  
1:1000



Grundriss  
1:100



Grundriss

Ant. Kralov

Grundriss

FRANZ PLAN  
 GRUBER Nr. 17  
 HOCH- u. NIEDRIG-  
 U. FERTIG- u. FERTIG-  
 WILHELM- u. FERTIG-  
 1877

*Handwritten signature*

## Objektbeschreibung

### Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Wilhelmsburg!

#### Die 5 Highlights auf einen Blick:

- **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit 5 lichtdurchfluteten Zimmern – viel Raum für Ihre Wohnideen
- **Großzügiger Garten** – ideal für Familie, Entspannung & Freizeit
- **Zwei Balkone & Terrasse** – Sonne und Schatten zu jeder Tageszeit genießen
- **Zwei Bäder & zwei separate WCs** – mehr Komfort für den Alltag
- **Getrennte Einheiten möglich**
- **Top Lage in Wilhelmsburg** – ruhige Umgebung mit guter Infrastruktur & Anbindung

Kontaktieren Sie uns einfach und unkompliziert über die jeweilige Immobilienplattform – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Ihr neues Zuhause mit Potenzial – jetzt zum attraktiven Kaufpreis von € 239.000!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Eigenheim in Wilhelmsburg, Niederösterreich! Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus eröffnet Ihnen auf 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Fünf Zimmer warten darauf, mit Ihrer Kreativität zum Leben erweckt zu werden.

Die Immobilie punktet mit einem idyllischen Garten sowie einer Nord-Balkon- und Süd-Terrassen-Kombination – perfekt für Sonnenliebhaber und Schattenfreunde gleichermaßen. Zwei Badezimmer, davon eines mit Fenster, sowie zwei getrennte WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die ausgezeichnete Lage rundet das Angebot ab: Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte und eine gute öffentliche Anbindung (Bus) befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien und Pendler.

Einziehen, gestalten, wohlfühlen – dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Es ist Ihre Chance, ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

## **Jetzt unverbindlich besichtigen!**

Kein noch so tolles Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich **vor Ort von der Qualität und der traumhaften Lage!**

**Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.**

*Bitte beachten Sie: Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap