

Charmantes Einfamilienhaus mit Ausbaumöglichkeit & Sonnenlage



Objektnummer: 4382

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2042 Grund
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN















Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein möbliertes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² auf einem Grundstück von ca. 280 m². Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und bietet eine Garage sowie die Möglichkeit, das Dachgeschoss um ca. 40 m² auszubauen. Ideal geeignet für Familien oder als ruhiger Rückzugsort im Grünen. Das Haus ist sowohl über den Haupteingang als auch über den Garagenausgang zugänglich, mit Ausgängen zu zwei verschiedenen Straßen.

Highlights des Hauses:

- **4 helle Zimmer**, großzügig geschnitten und lichtdurchflutet
- **Ausrichtung nach Osten und Westen** – genießen Sie die Sonne morgens und abends
- **Ausbaupotenzial:** Möglichkeit, ca. 40 m² Dachfläche zusätzlich auszubauen
- **Wellness-Badezimmer** mit Whirlpool-Badewanne und Wandheizung
- **Beheizbares Wasserbett** im Schlafzimmer
- **Hochwertige Verglasung:** 2- und 3-fach verglaste Fenster, Außenisolierung
- **Vielfältige Heizmöglichkeiten:** Zentralheizung, Kachelofen, Pellets, Solar + Kamin (Aufgrund eines Anbaus an einem Teil des Hauses)

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Abstellraum, Garten, Parkplatz, Garage, barrierefreier Zugang, teilweise möbliert

! Das angrenzende Gebäude ist eine alte Feuerwehrrache und gehört nicht zum Eigentum.

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie liegt nahe der Schnellstraße (1 Fahrminute), mit guter Erreichbarkeit von Wien (ca. 35 Minuten Fahrzeit). Hollabrunn ist nur 8 km entfernt.

- **Bushaltestelle direkt vor dem Haus**
- Kindergarten, Volksschule, Bahnhof, Tankstelle, Heurige und medizinische Versorgung

im Umkreis von ca. 3 km

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Weitere Informationen und Besichtigung:

Ein Exposé inklusive Adresse / Fotos / Pläne etc. sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Daria Savarinska

Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <8.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <2.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap