

## **Einfamilienhaus in idyllischer Lage am Rande des Wienerwald**



Außenansicht gartenseitig

**Objektnummer: 4785**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Wilfersdorf
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,25 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

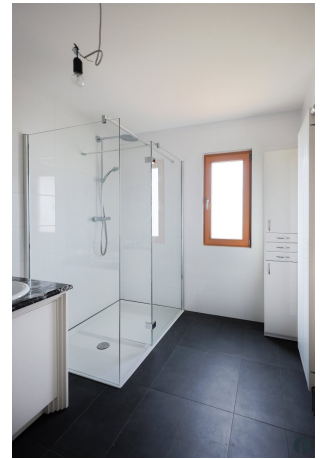


**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln





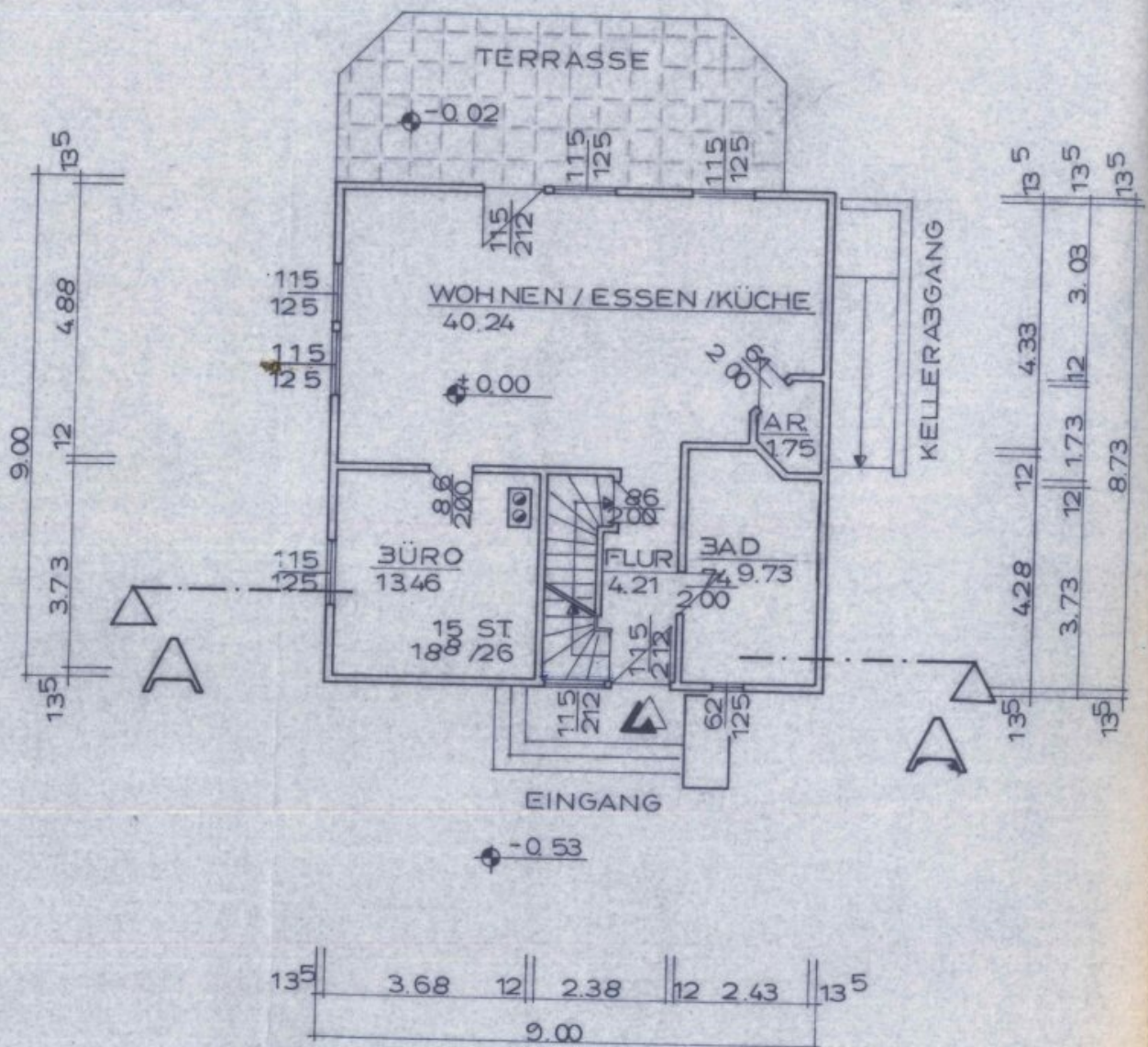








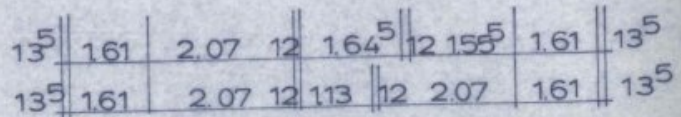
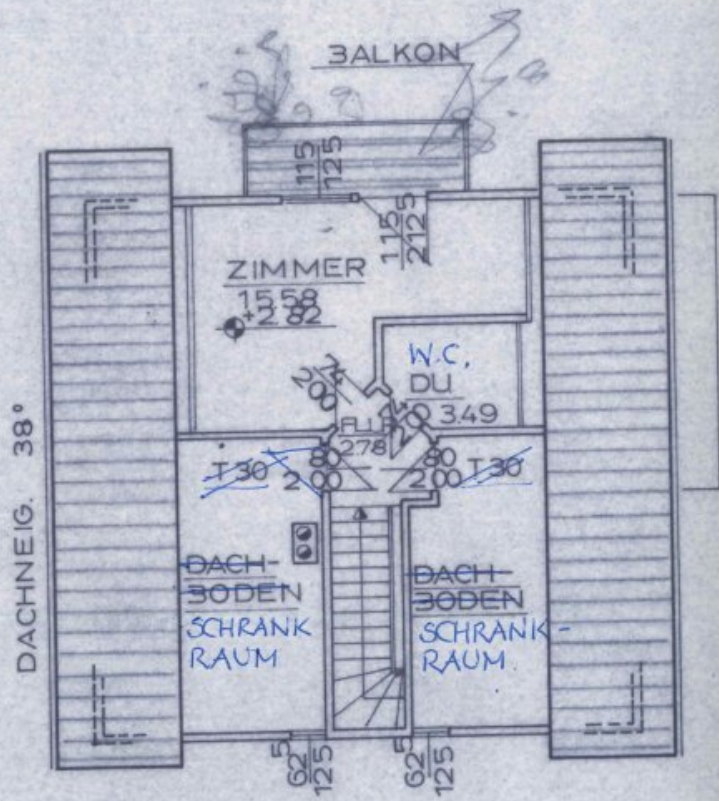
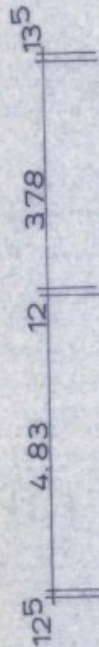
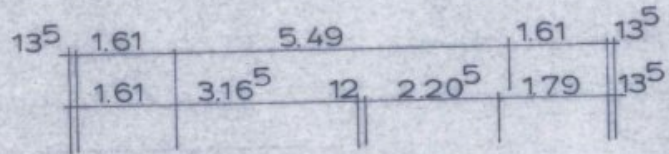




# ERDGESCHOSS



ANMERKUNG: DAS ANFALLENDE DACHWASSER WIRD AUF

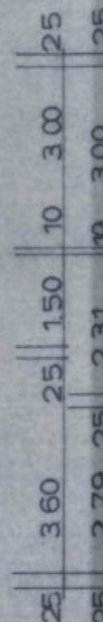
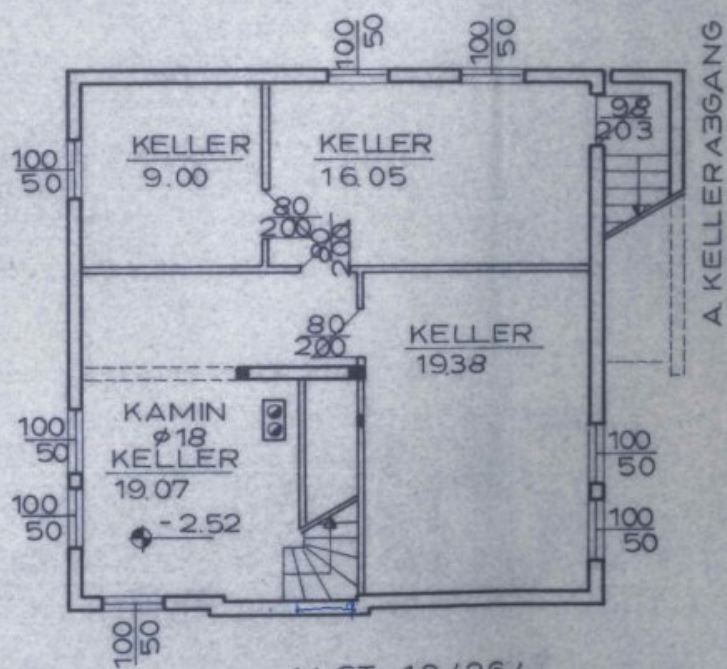
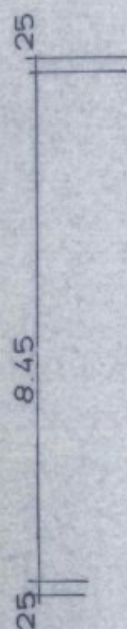


DACHGESCHOSS

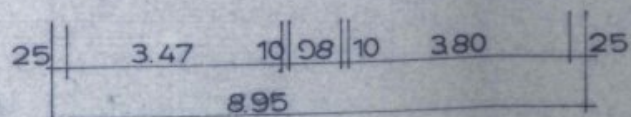




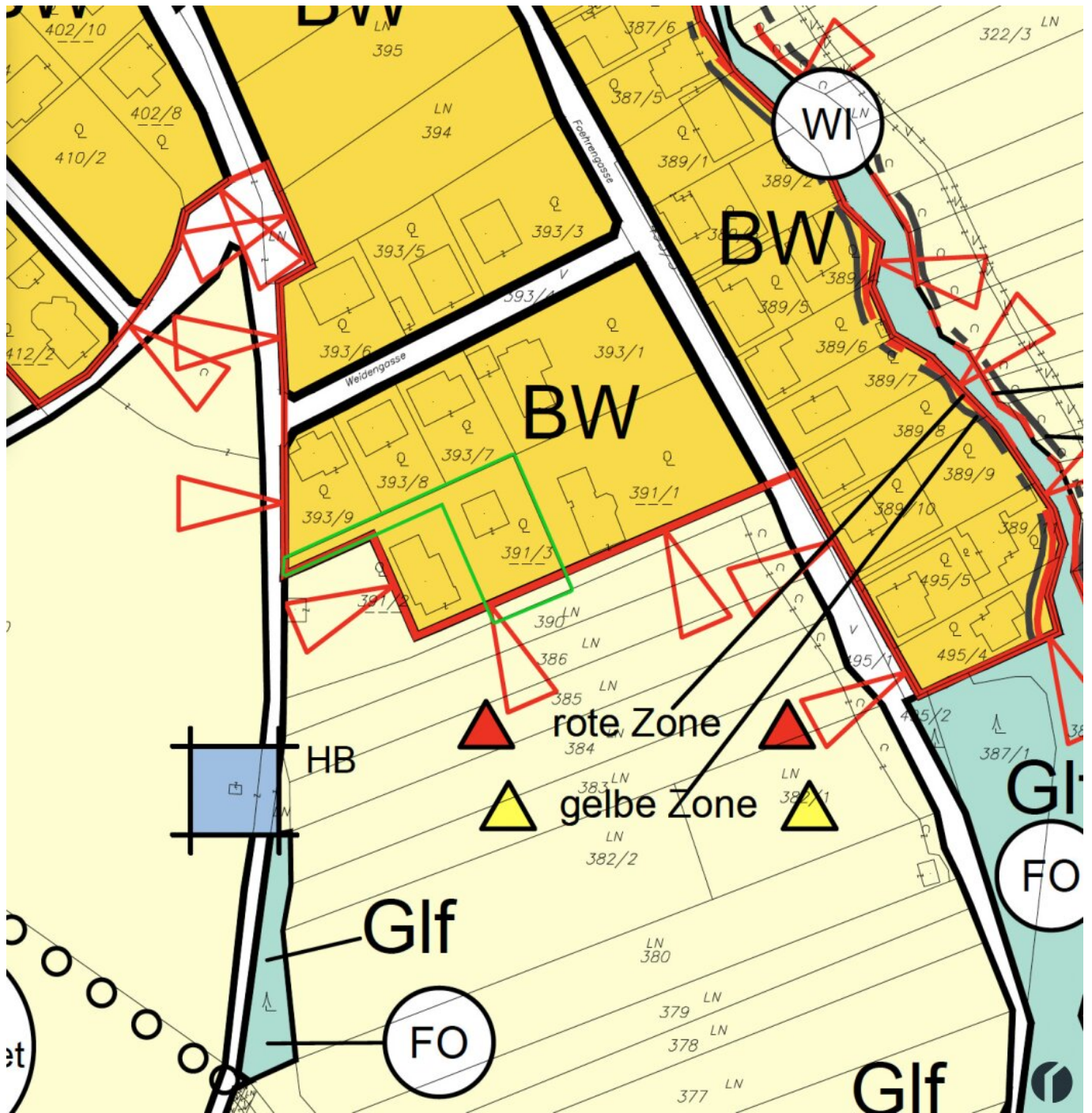
25		8.45		25
25	300	10	5.35	25



14 ST. 18 / 26 /



KELLER





## Objektbeschreibung

In Wilfersdorf kommt dieses charmante Einfamilienhaus auf einem Traumgrundstück direkt am Wald-und Wiesenrand zum Verkauf und bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das 1.150m<sup>2</sup> Grundstück selbst liegt Größtenteils im Bauland Wohnen und wird durch eine ca. 4 m, breite Fahne erschlossen. Der hintere Teil des Gartens (ca 160m<sup>2</sup>), der direkt an die Wiesen angrenzt ist als Grünland gewidmet. Die Liegenschaft grenzt direkt an eine sog. "rote Zone", was eine Bebauung dahinter und ein Versperren ihrer Aussicht unmöglich macht. Der große Garten bietet neben klassischen Obstbäumen wie Kirsche, Apfel und Marille auch ganz besonders schön anmutende Araokaria Bäume und geht fast nahtlos in die umliegende Landschaft über. Hier genießen sie viel Privatsphäre und beste Aussichten auf der südlich angelegten Terrasse hinter dem Haus.

Das im Jahr 1990 erbaute und nun 2024 frisch renovierte Haus verfügt über 3 Zimmer und 2 kleine Kabinette, die sich auf 2 Etagen aufteilen. Im Erdgeschoß befindet sich das große Wohnzimmer mit schönem Blick in den Garten und das Grünland dahinter. Hier sind bereits die Anschlüsse für eine offene Küche vorhanden.

Direkt von Wohnzimmer aus betreten Sie die große Süd-Terrasse, von wo aus Sie einen herrlichen Blick in den Garten und die Umgebung genießen können. Hinter dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder Büro bestens geeignet ist. Der große Kachelofen im Wohnzimmer, der vom Gang aus beheizt wird, ist bis in das zweite Zimmer gezogen, hat außerdem Warmluft Auslässe ins Obergeschoss und sorgt für gemütliche Wärme im ganzen Haus.

Das geräumige Bad im Erdgeschoss wurde mit einem eleganten Waschtisch mit Doppelwaschbecken, großer Walk-In-Dusche sowie WC und Urinal ausgestattet. Die hier eingebauten Badmöbel sind vom Tischler gefertigt und verbleiben im Haus.

Eine schöne Holztreppe führt ins Obergeschoß, wo wir das Schlafzimmer, das einen Traumblick über den Garten und die dahinter liegenden Wiesen bietet, sowie 2 Kabinette und ein zweites, kleines Bad mit Dusche und WC finden.

Der beheizbare Keller verfügt ebenfalls über mehrere Räume, in welchen die Waschküche mit praktischer Abwasch, die Heizung sowie diverse Lagerräume untergebracht sind. Der Keller hat außerdem einen seitlichen Aufgang in den Garten. Für Ihr KFZ stehen 2 Stellplätze am Zufahrtsweg zur Verfügung.

Gerne sende wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit vielen weiteren Fotos der Liegenschaft zu.

**Technische Details und Ausstattung:**

- Fertigteilhaus von Hanse in Holzriegelbauweise
- Ziegeldach
- Keller mit Schalsteinen ausgeführt
- Kanalanschluss seit 2005 mit Hebeanlage
- Anschluss an die Ortswasserleitung
- Kachelofen vom Gang aus beheizbar mit Luftzufuhr ins Wohnzimmer, 2. Zimmer im EG sowie ins OG
- Viessmann Gaszentralheizung, auch für Warmwasser
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Renovierung 2024:
  - EG und OG: Echtholz Böden (Vital Parket) in Ahorn natur
  - EG: neue Fenster 3-fach verglaste Holzfenster
  - EG und OG: neue Türen
  - EG und OG: Elektrik erneuert
  - EG und OG: Bad erneuert



- EG und OG: Rigipsplatten erneuert und ausgemalt
- OH: Fenster neu gestrichen

Wilfersdorf selbst gehört zur Gemeinde Tulbing, liegt am südlichen Rande des Wienerwaldes und somit am nördlichen Rand des Tullnerfeldes und ist von Wien aus über die Westausfahrt erreichbar. Nach Tulln, von wo aus Zugverbindungen nach Wien im Halbstunden-Takt angeboten werden, und zum Bahnhof Tullnerfeld, wo von aus sie in ca. 20 min St. Pölten und Wien erreichen, sind es ca. 12 min Fahrtzeit. In Tulbing gibt es Volksschule und Kindergarten sowie Nahversorger sowie zahlreiche Heurigen und Gasthäuser in der Umgebung.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <2.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap