

Einfamilienhaus in idyllischer Lage am Rande des Wienerwald



Außenansicht gartenseitig

Objektnummer: 4785

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

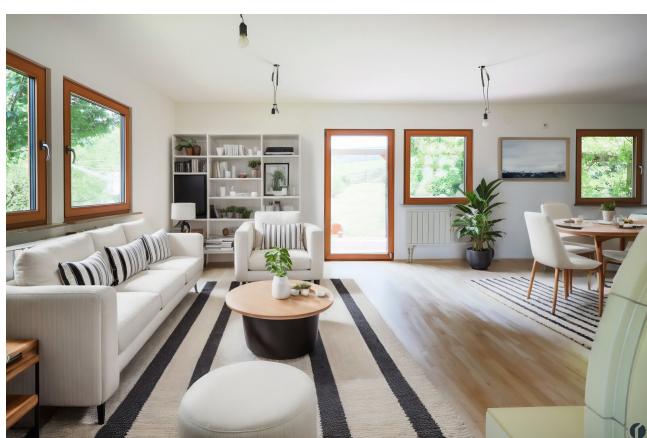
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Wilfersdorf
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,25 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	132,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

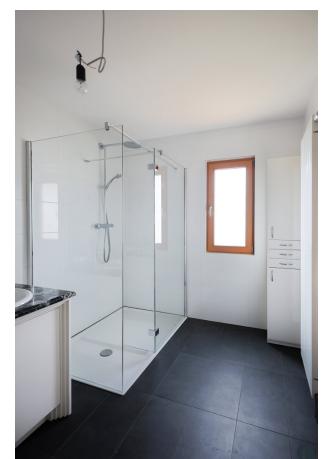
Ihr Ansprechpartner

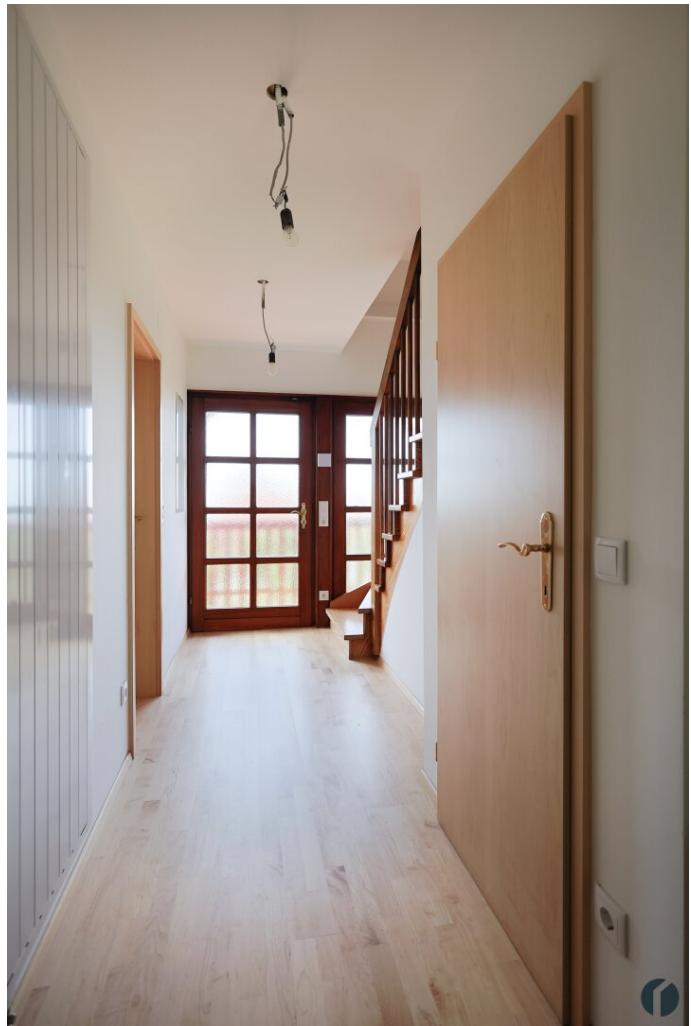


Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

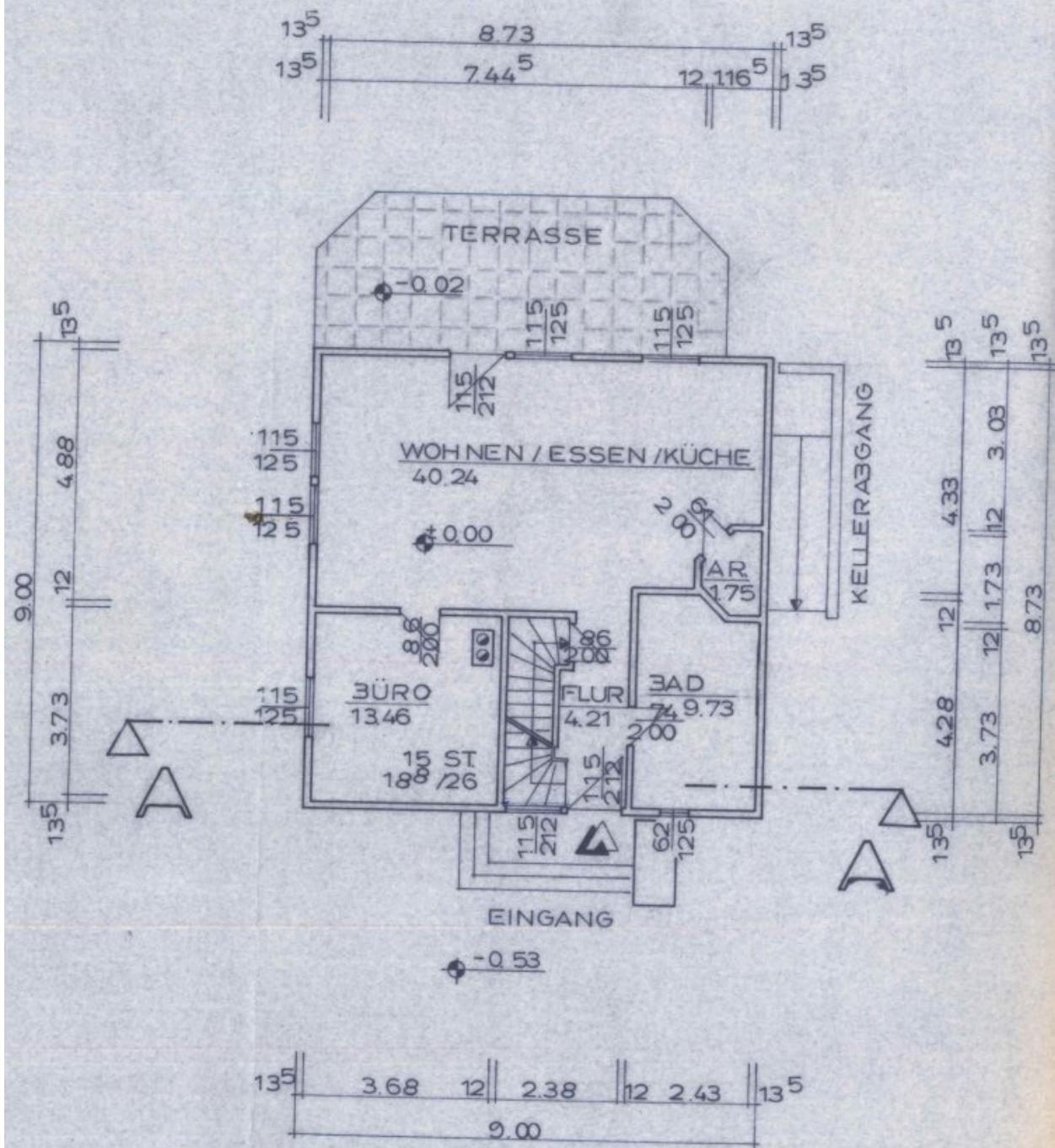






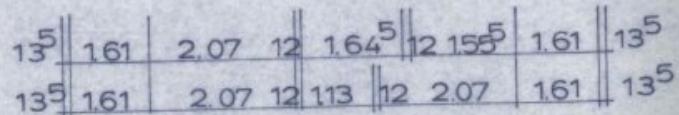
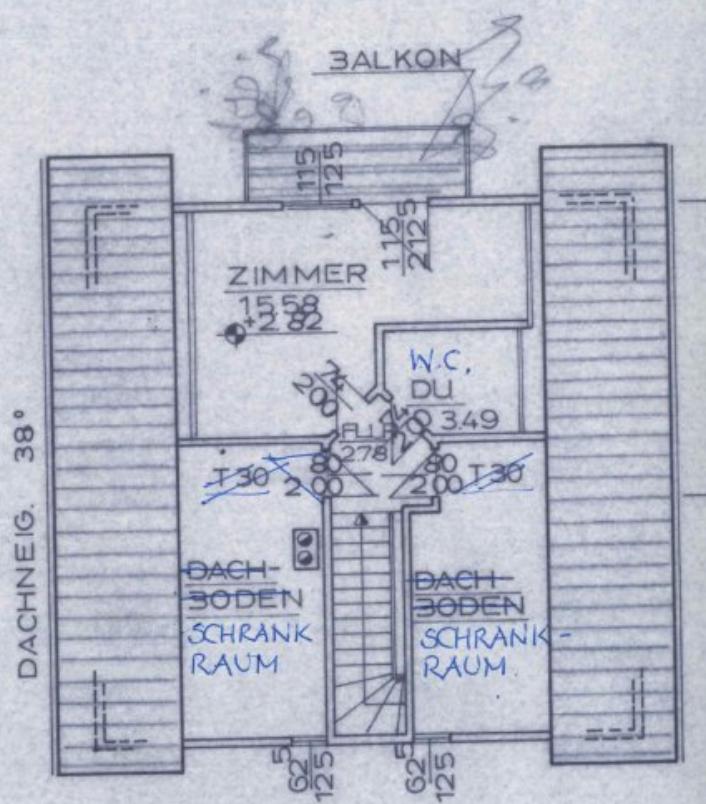
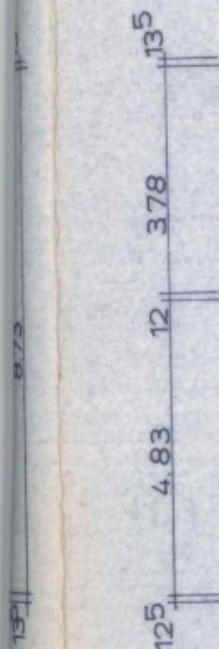
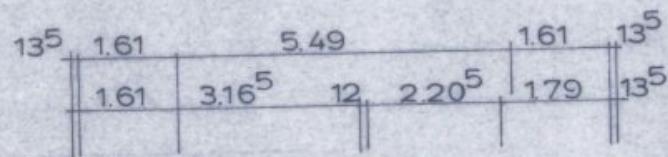


AN



ERDGESCHOSS

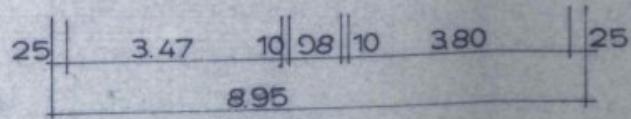
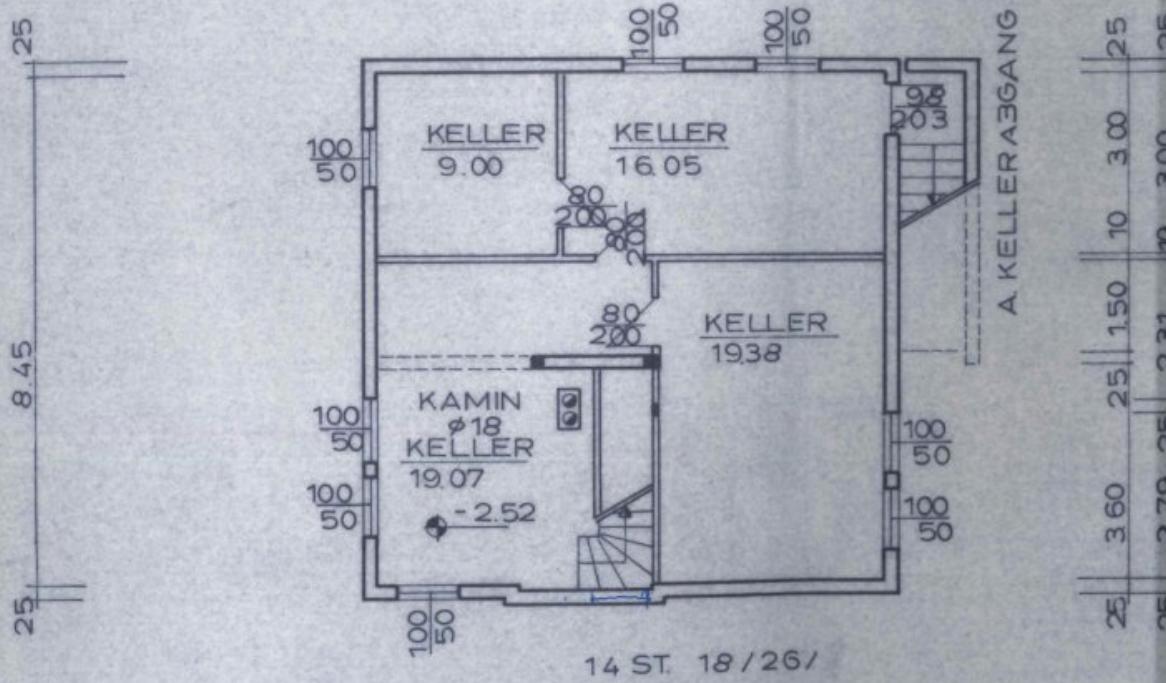
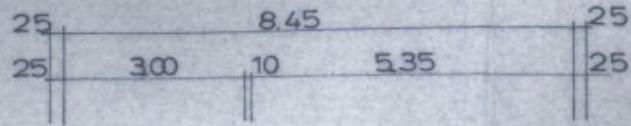
MERKUNG: DAS ANFALLENDE DACHWASSER WIRD AUF



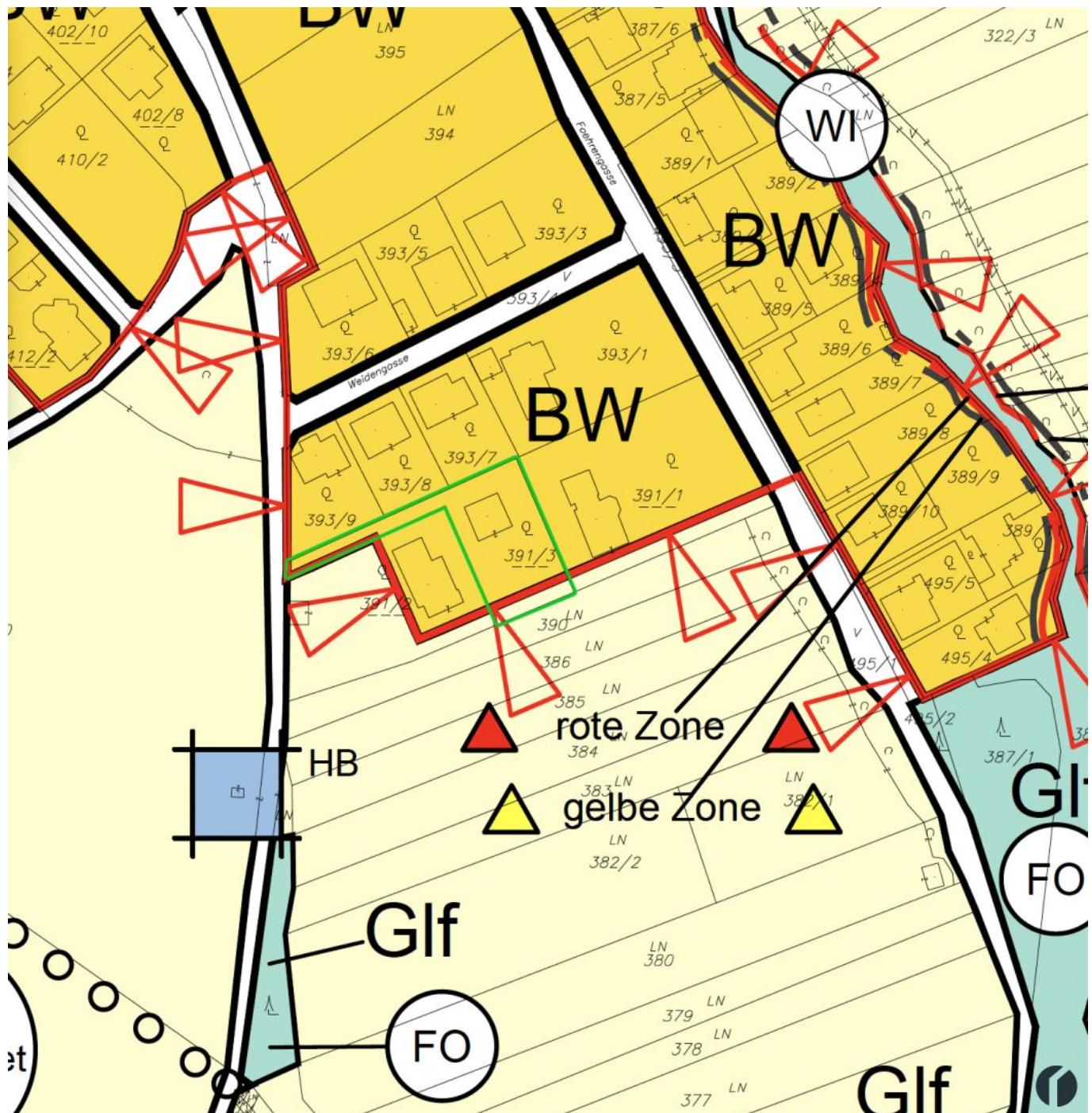
DACHGESCHO



SCHNITT A - A



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 m² ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das 1.150m² Grundstück selbst liegt Großtenteils im Bauland Wohnen und wird durch eine ca. 4 m, breite Fahne erschlossen. Der hintere Teil des Gartens (ca 160m²), 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: Rigginsplatten 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