

**Alles Riesig! Haus, Bauland und Nebengebäude!**



Gartenansicht Haus

**Objektnummer: 939**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3142 Perschling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	201,15 m²
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.375,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	48,52 €
<b>USt.:</b>	4,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.  
Aufeld 35













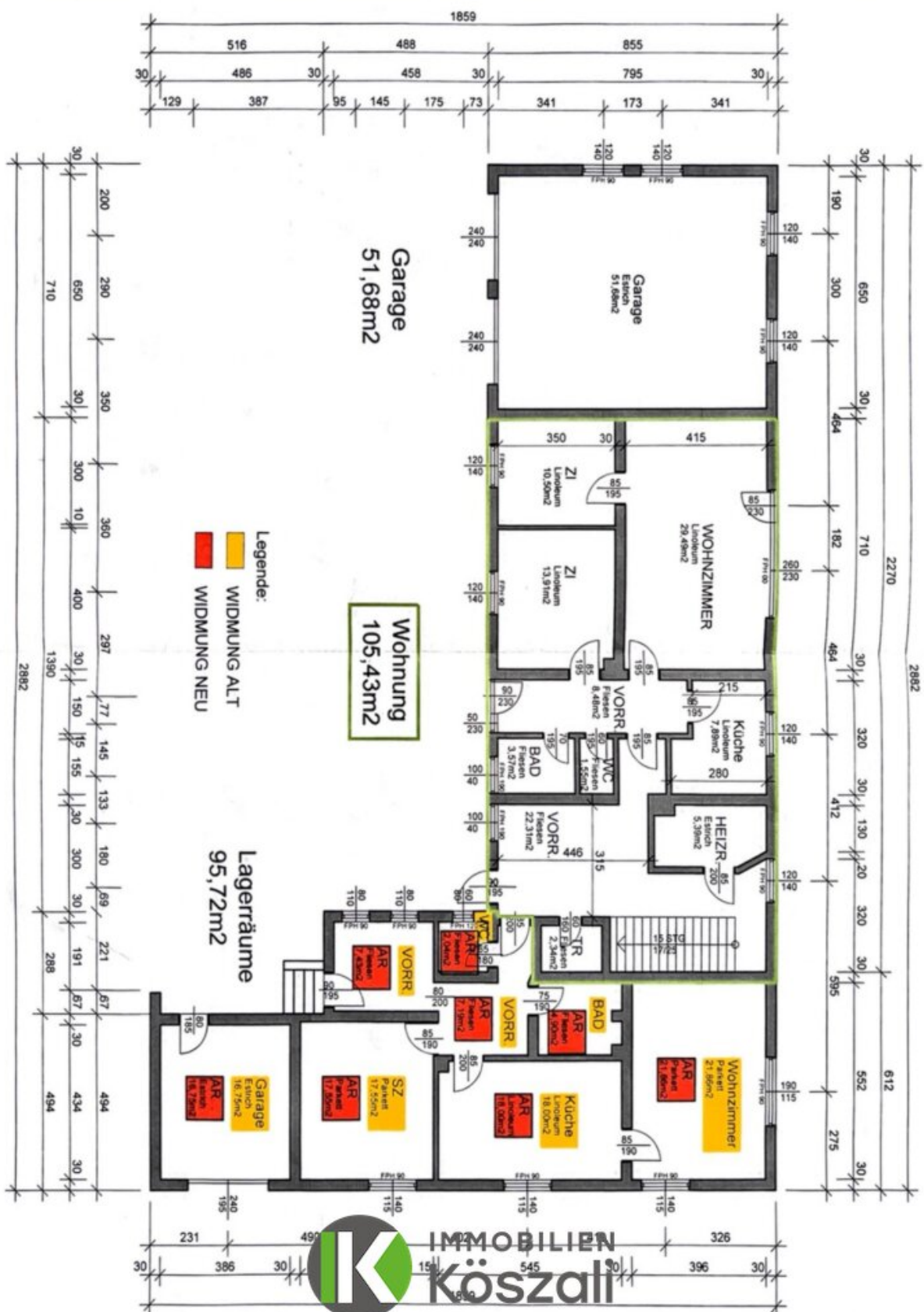














## Objektbeschreibung

Ein großzügiges Wohnhaus mit bis zu **zwei Wohneinheiten**, diversen **Nebengebäuden** und einem wahrhaft beeindruckenden Grundstück erwartet neue Bewohner. Die **Grundstücksfläche von ca. 3.028 m² ist vollständig als Bauland** gewidmet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom Familiengarten mit Altbaumbestand bis hin zu zusätzlicher Bebauung oder einem Gärtnerparadies.

Das Haus wurde ca. 1975 in **Massivbauweise** (Ziegel) errichtet, umfasst ca. 201 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 320 m² Nutzfläche. Das Grundstück wäre teilbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer: als auch als Entwicklungsobjekt.

### Ausstattung & Highlights

- Zimmer: 6 großzügige Räume, zwei Badezimmer, zwei getrennte WCs
- Extras: Sonnige Südterrasse (ca. 20 m²), romantisches Salettl unter Bäumen, Weinkeller, mehrere Lager- und Werkstatt Räume, Gartenhäuser
- Heizung: Zentralheizung mit Öl und Holz
- Parken: 3 Garagen, zusätzlich Carport, weitere Stellplätze
- Zustand: Gepflegt, aber renovierungsbedürftig; Dachboden ausbaufähig, kein Keller
- Ausblick: Grünblick über Wiesen und Felder

### Lagevorteile

Das Haus befindet sich in absoluter Traumruhelage, nahe Neulengbach Stadt und Böheimkirchen, mit schneller Anbindung zum Bahnhof Tullnerfeld und mitten im Herzen Niederösterreichs (Kapelln, Perschling). Infrastruktur wie Arzt, Schule, Supermarkt ist innerhalb weniger Autominuten erreichbar, ebenso wie Autobahnanschluss und Busverbindung.

### Fazit

**Das vielseitige Anwesen bietet viel Gestaltungsspielraum, Natur, Ruhe und eine hochwertige Wohnsituation zum fairen Preis. Ideale Gelegenheit für Individualist:innen, Familien oder Investoren auf der Suche nach einer wertbeständigen Immobilie.**

Sie möchten mehr über dieses Haus erfahren? Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und machen mit Ihnen einen privaten Kennenlerntermin zu einer Besichtigung.



**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <6.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap