

## 2120 Wolkersdorf, ehemaliges kleines Zinshaus auf Bauträgergrundstück mit Garage



Hausansicht

**Objektnummer: 960/72972**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,53
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

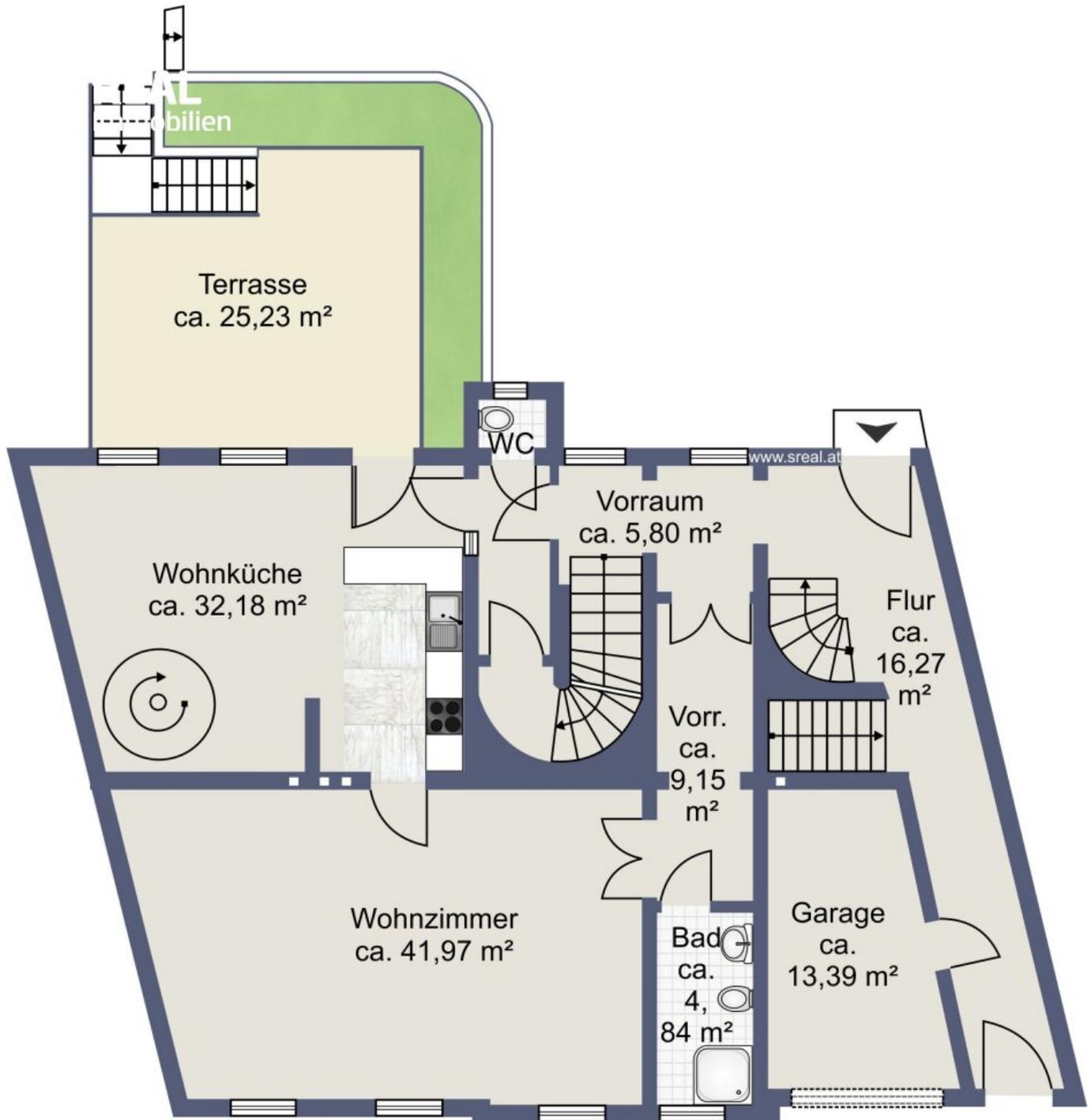




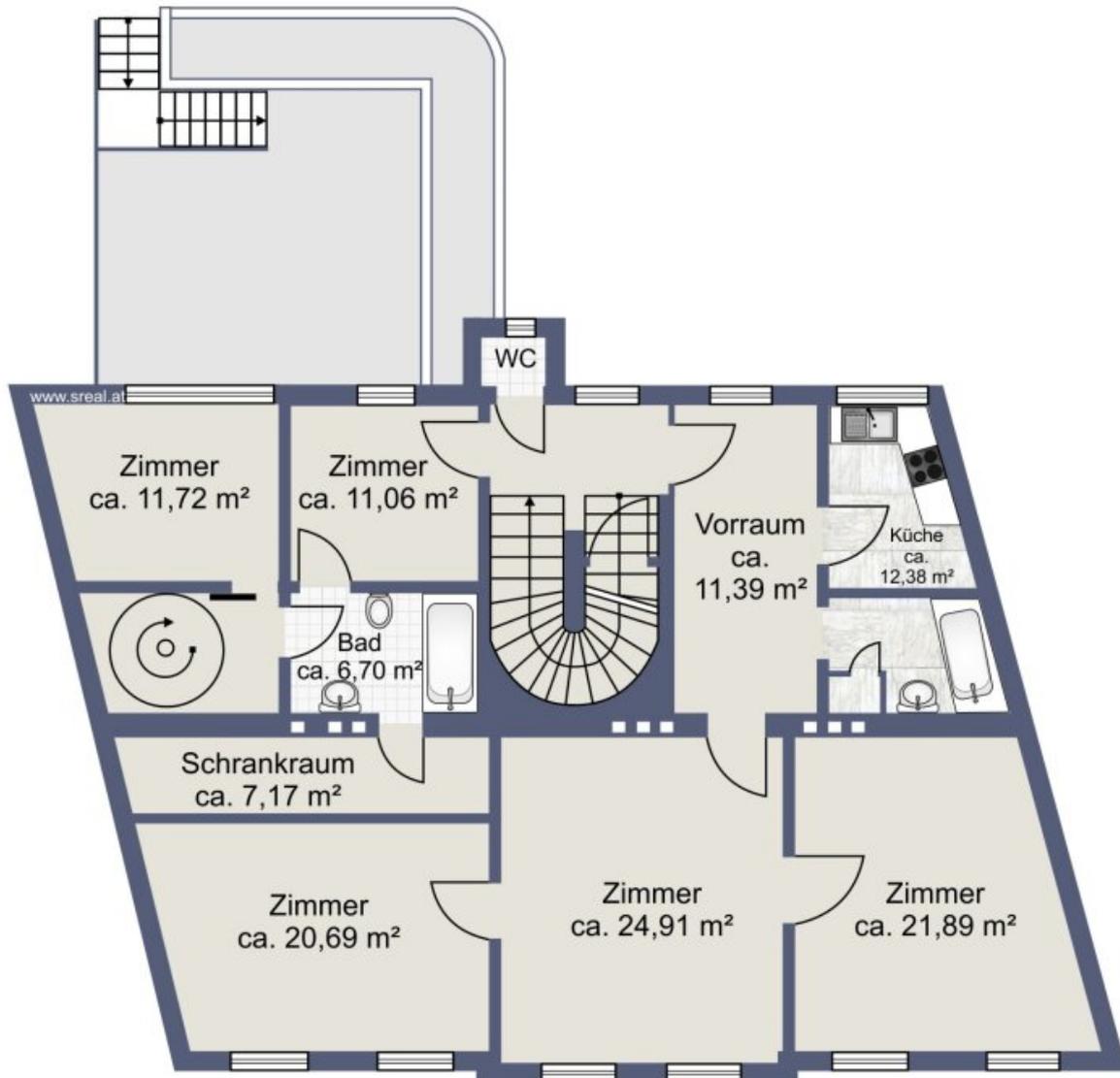




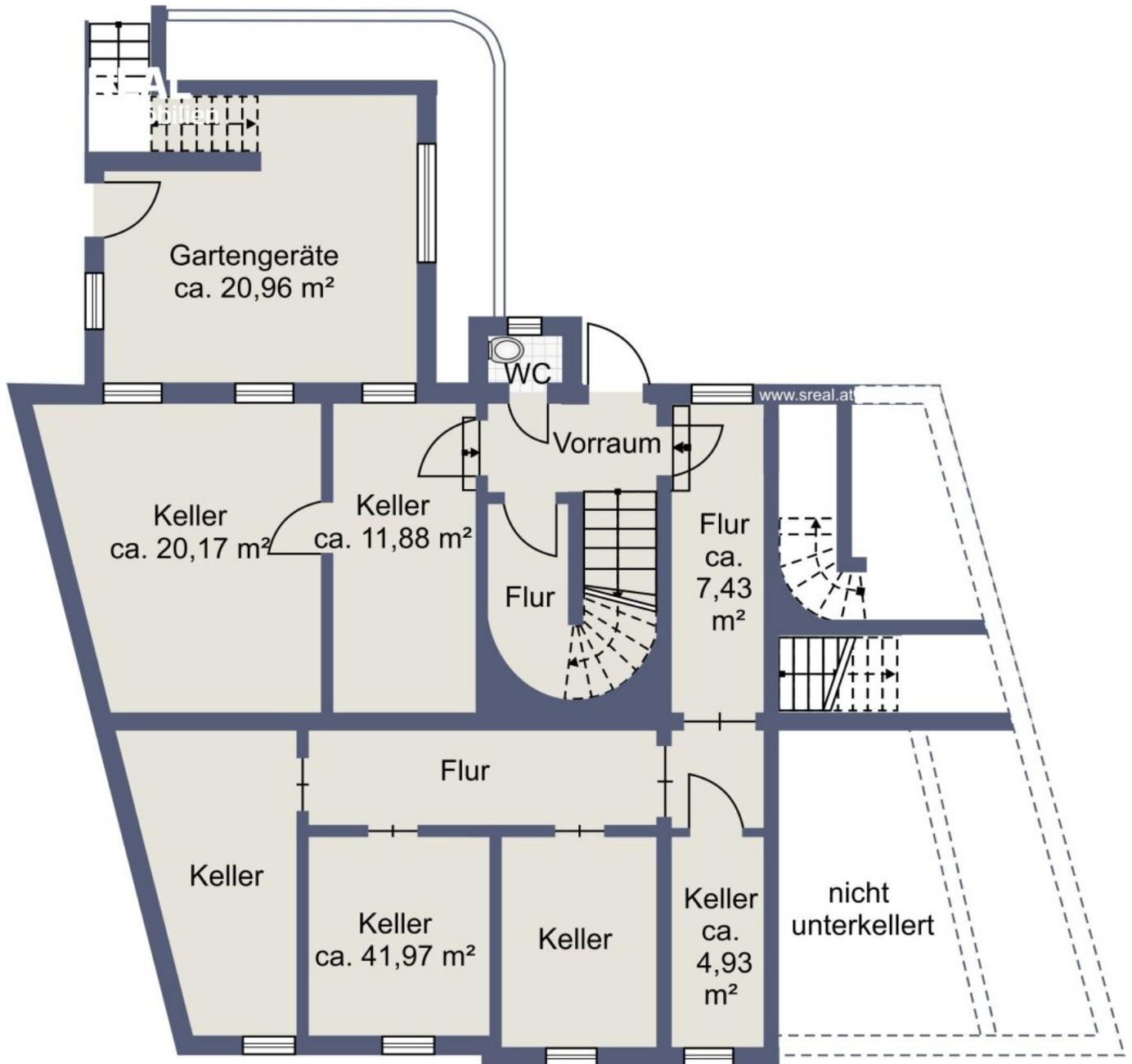




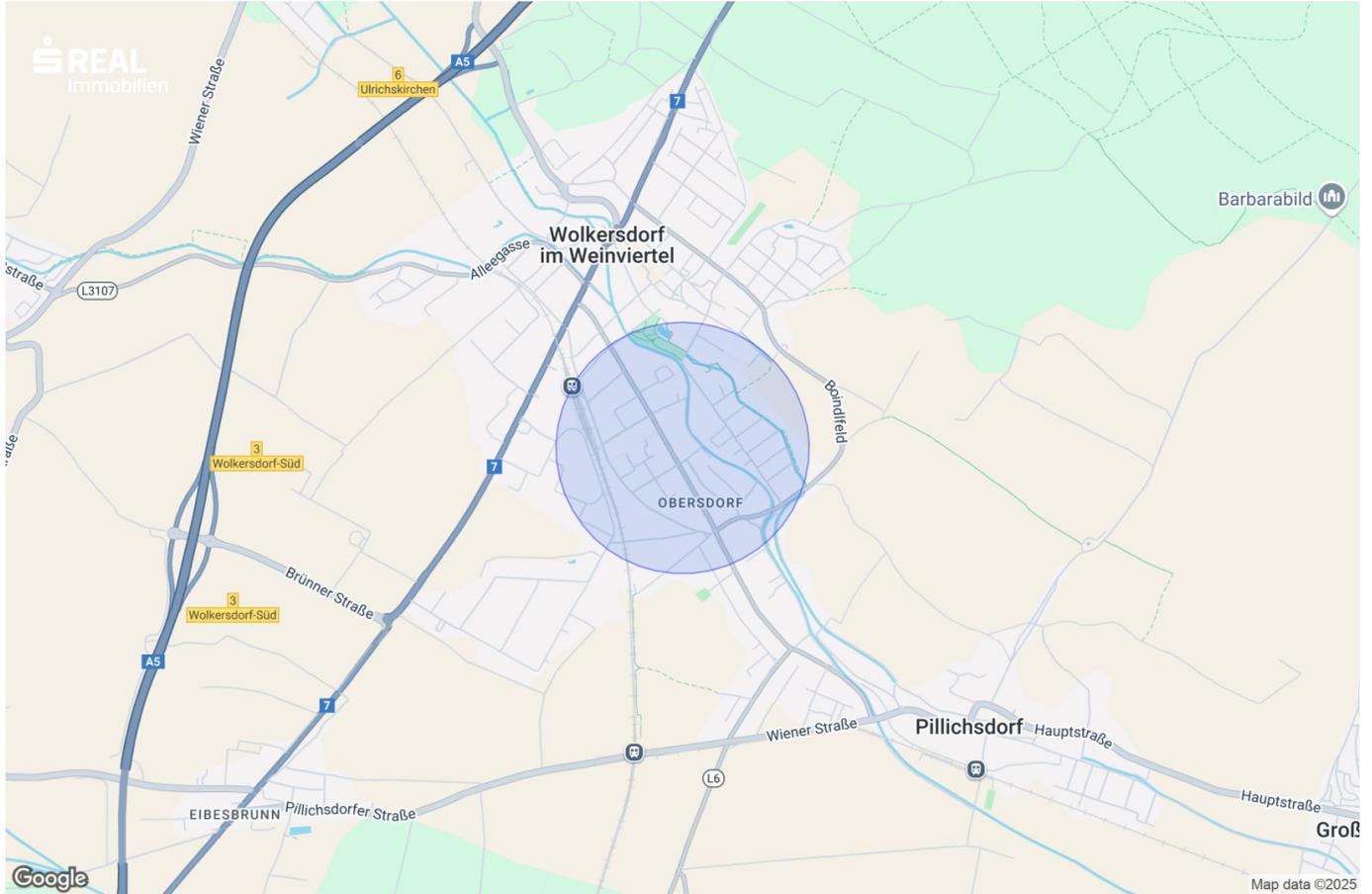
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes und gepflegtes Zweifamilienhaus.

Das in geschlossener Bauweise 1909 erbaute Haus wurde 1994 generalsaniert, zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Garage eingebaut.

Das ehemalige Zinshaus verfügt über ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist, mit wunderschönem Eingangsbereich und sehr gepflegtem Stiegenhaus, über welches man in beide Wohnungen gelangt.

Im Erdgeschoß befindet sich die erste Wohnung. Sie besteht aus einem Vorraum mit WC, einer Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Das sehr gemütliche Wohnzimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen schönen Kamin.

Über eine Wendeltreppe in der Wohnküche gelangt man in das Obergeschoß. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Toilette und ein Schrankraum.

Die zweite Wohnung im Obergeschoß, mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist renovierungsbedürftig und besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Badezimmer mit separatem WC und drei fast gleich großen Zimmern.

Über das Stiegenhaus erreicht man auch den Dachboden und das Kellergeschoß.

Das Kellergeschoß verfügt über diverse Kellerräume, einen Heizraum und eine kleine Sauna.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasheizung.

Beide Wohnungen werden mit Radiatoren beheizt.

Das Haus wird möbliert übergeben und kann sofort bezogen werden.

Das ca. 1.797 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eine Mittelparzelle mit ca. 15,60 m Breite und befindet sich im Bauland Wohngebiet.

Das Grundstück ist nach Bauklasse 1 und 2 der NÖ Bauordnung in geschlossener Bauweise zu 60 % verbaubar.

Wolkersdorf verfügt über alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des darüberhinausgehenden Bedarfs sowie über sechs Kindergärten, Volksschulen, eine neue Mittelschule und ein Gymnasium.

Die Verkehrsanbindung ist durch Bus- und Bahnlinien (S-Bahn) sowie die Brünner Straße und die Nordautobahn gegeben.

Die Gemeindeabgaben werden quartalsweise vorgeschrieben und betragen € 339,43.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.