

Am Ende der Sackgasse beginnt das Außergewöhnliche!



Ansicht (3)

Objektnummer: 202/08052

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3150 Wilhelmsburg
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889  
H +43 (0) 660 245 22 18  
F +43 (0) 2742 352438 - 3



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



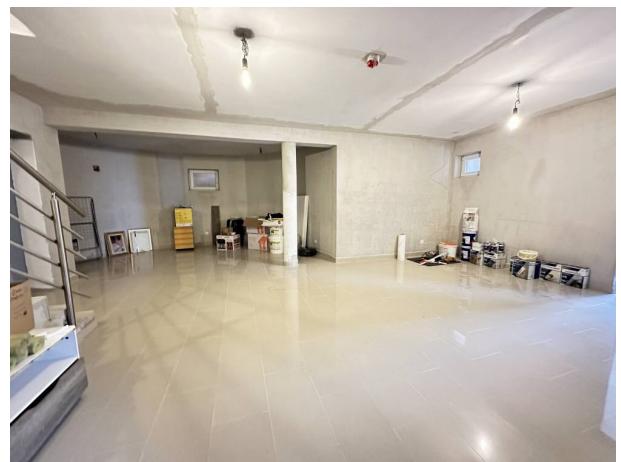








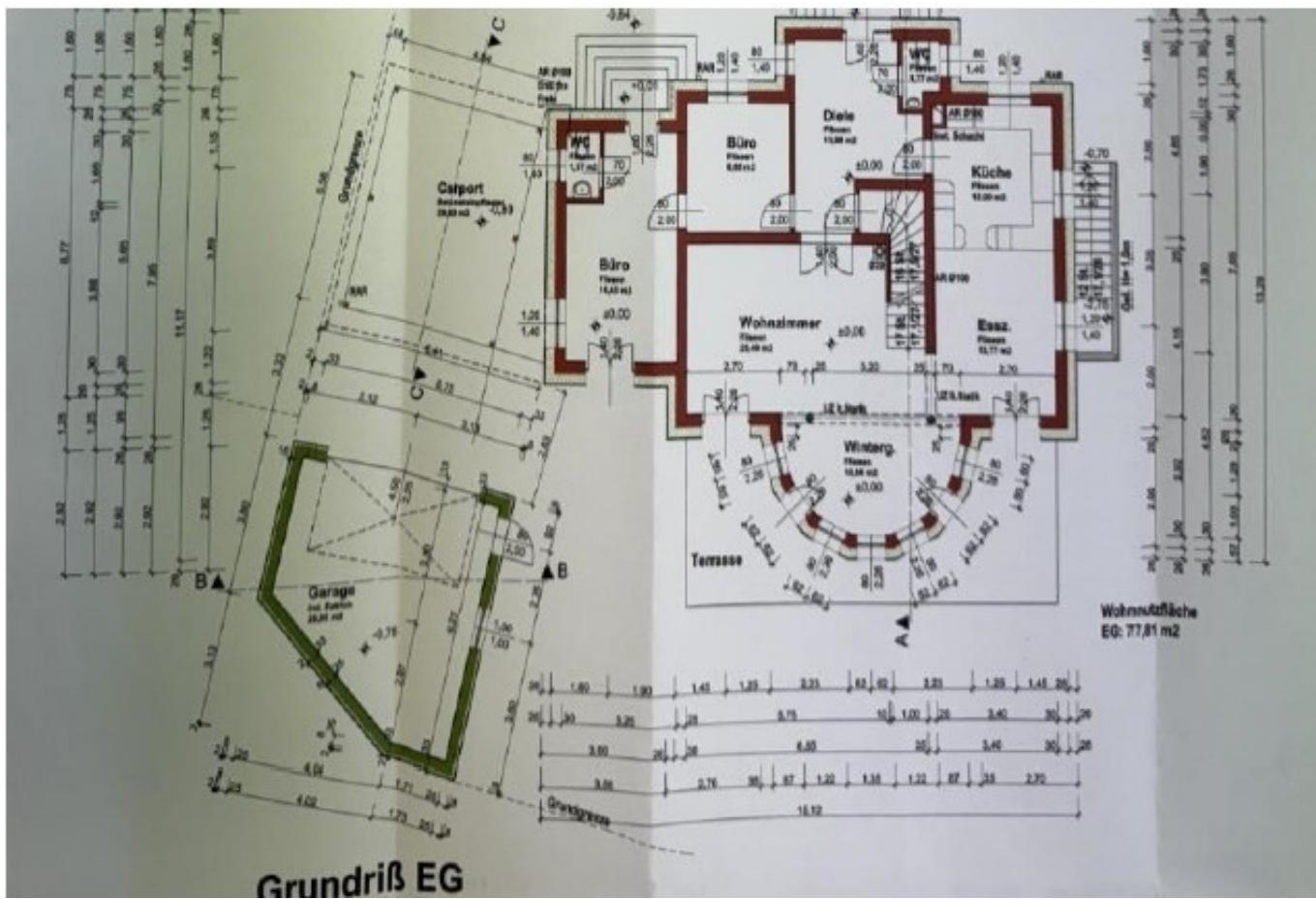


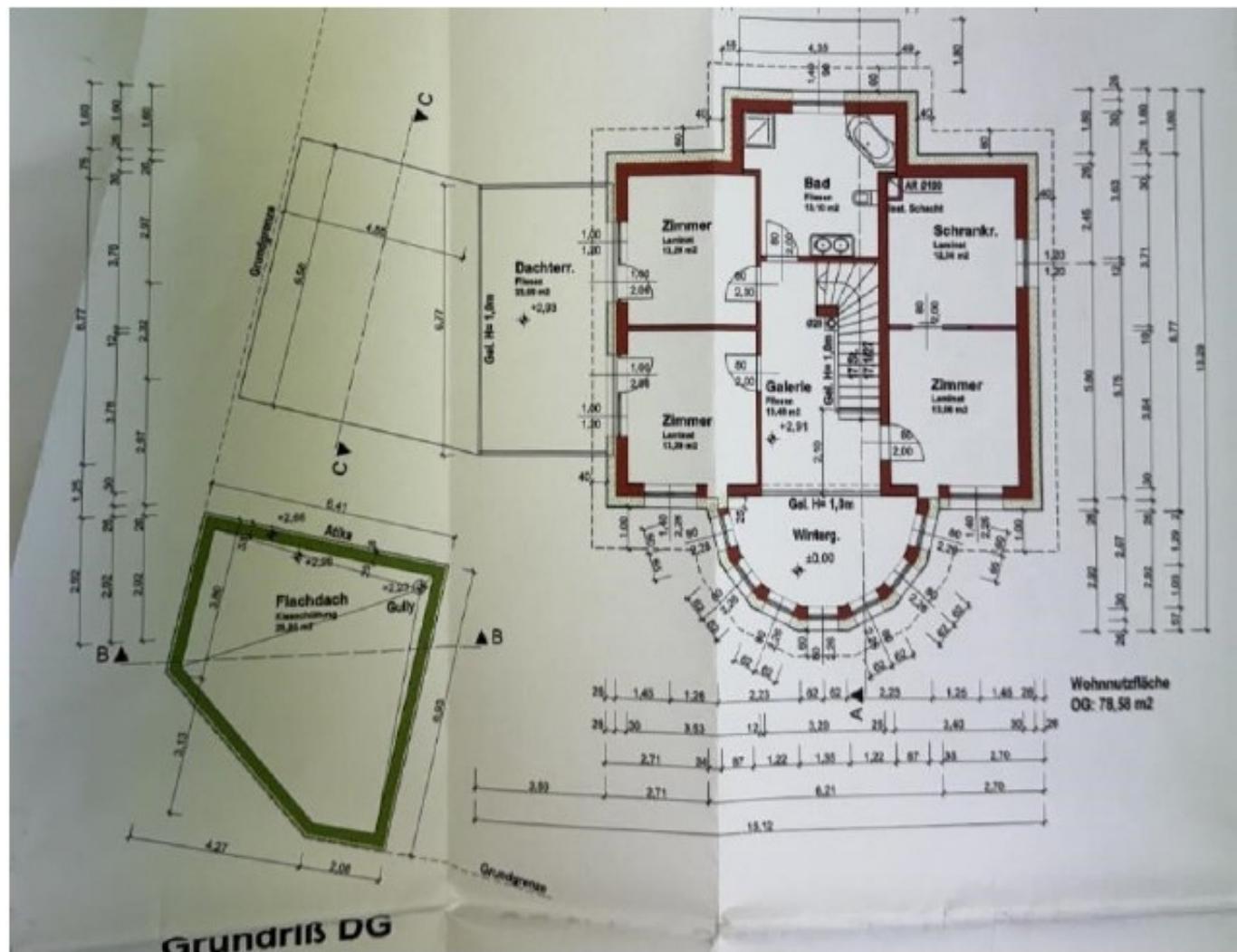


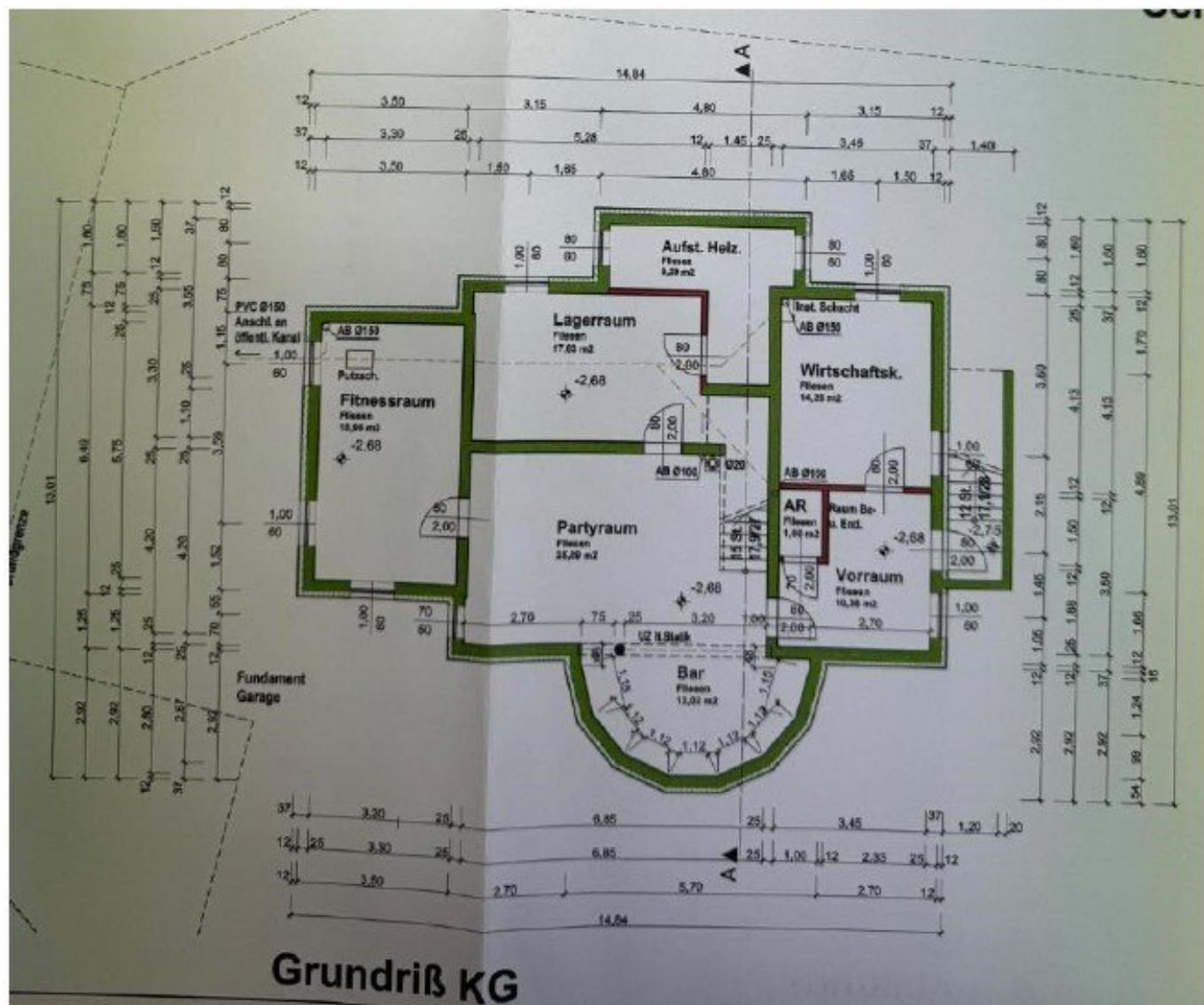


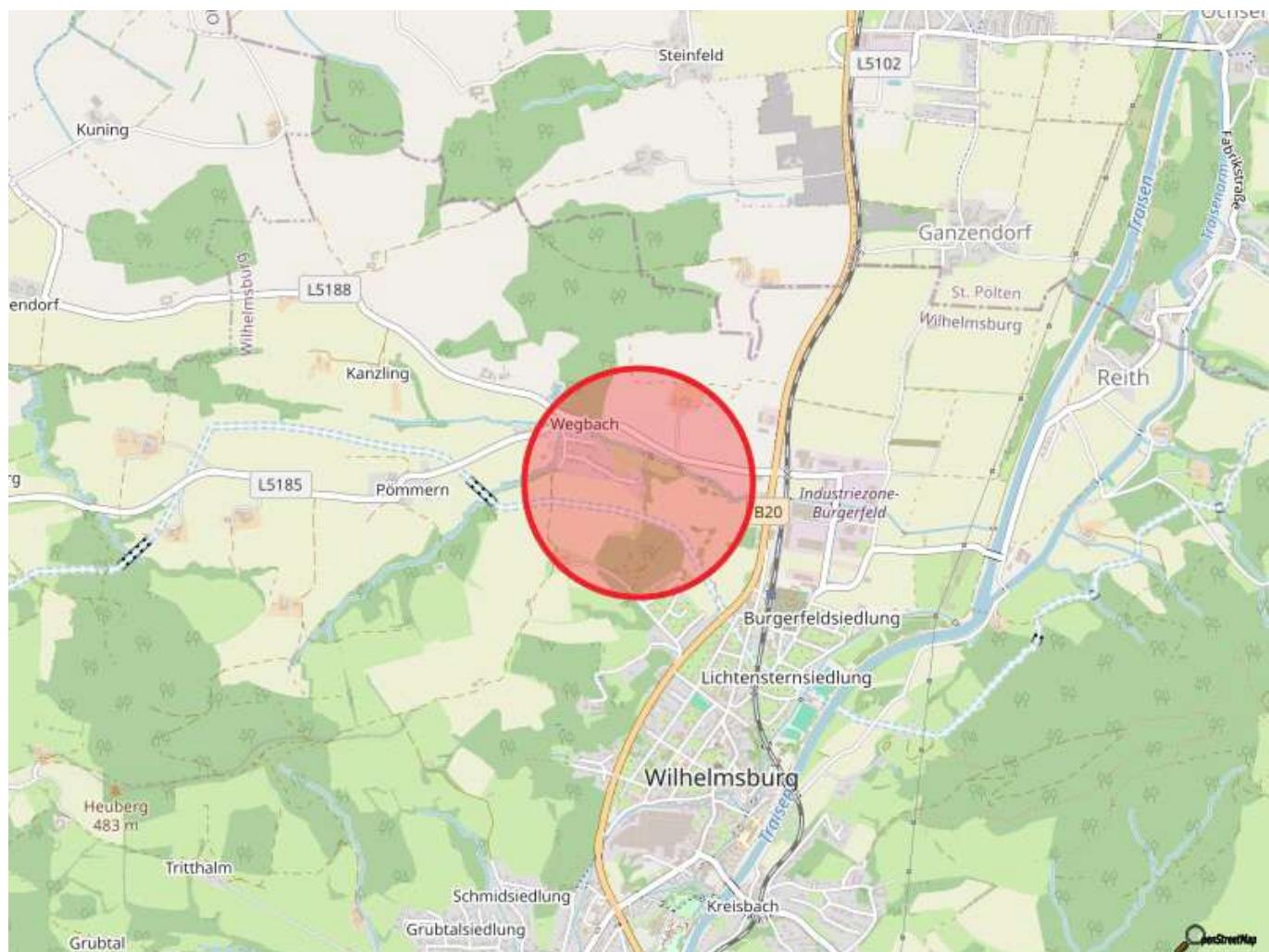












## Objektbeschreibung

### Am Ende der Sackgasse beginnt das Außergewöhnliche!

#### Beschreibung:

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 184,26 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 109,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 848 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine großzügige Gartenfläche von rund 668 m<sup>2</sup> – ideal für Familien und Gartenliebhaber.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über zwei separate Treppen: linksseitig befindet sich der Haupteingang, rechtsseitig führt eine weitere Treppe zum Gartenbereich. Eine geräumige Doppelgarage ist rechts vom Gartenaufgang situiert und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den zentralen Vorraum in nahezu alle Räumlichkeiten dieser Ebene – mit Ausnahme eines separaten Zimmers und des Treppenaufgangs ins Obergeschoss. Der Zugang ins Obergeschoss erfolgt direkt über das gemütliche Wohnzimmer. Dort erwarten Sie ein weiterer Vorraum, vier helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon und ermöglichen so einen schönen Blick ins Grüne.

Der voll unterkellerte Bereich des Hauses ist sowohl über das Erdgeschoss als auch über einen separaten Eingang vom Garten aus erreichbar. Der Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Partykeller, Werkstatt, Fitnessbereich oder Stauraum.

#### Lage:

Die Liegenschaft liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in eine idyllische, grüne Umgebung. Diese naturnahe Lage bietet den idealen Rückzugsort vom Alltag – perfekt, um nach einem arbeitsreichen Tag zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken. Direkt vor der Haustür eröffnet sich der Zugang zur Natur mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung. Wer dennoch nicht auf städtisches Flair verzichten möchte, erreicht sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Infrastrukturen und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten.

#### ECKDATEN:

Grundstücksfläche: 848 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)

Wohn-/Nutzfläche: ca. 184,26 m<sup>2</sup> (zzgl. Keller mit ca. 109,82 m<sup>2</sup>). Es liegen Abweichungen zu den Bestandsplänen aufgrund baulicher Veränderungen vor.

Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (546 m<sup>2</sup>) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (302 m<sup>2</sup>)

Baujahr: Baujahr ca. 2004

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: I / II (bis 8 Meter)



**Raumaufteilung:**

Das Erdgeschoß teilt sich auf in:

Diele, 2 WC's, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, 2 Büros,

Die Nutzfläche des Erdgeschoß beträgt ca. 105,68 m<sup>2</sup>.

Das Obergeschoß teilt sich auf in:

Galerie, 3 Zimmer, Schrankraum, Badezimmer mit WC.

Die Nutzfläche des Obergeschoß beträgt ca. 78,58 m<sup>2</sup>.

Das Kellergeschoß teilt sich auf in:

Partyraum, Bar, Vorraum, Abstellraum, Wirtschaftsraum, Heizraum, Lagerraum, Fitnessraum.

Die Nutzfläche des Kellergeschoß beträgt ca. 109,82 m<sup>2</sup>.

**Heizung/Warmwasseraufbereitung:**

Für die Beheizung sowie auch für die Warmwasseraufbereitung steht eine Wärmepumpe zur Verfügung.

Zudem steht für die Beheizung im Wohnzimmer ein Kamin zur Verfügung.

**Außenanlagen:**

Vom Wintergarten des Erdgeschoß aus gelangt man über die großzügige Terrasse, welche sich über die gesamte Gebäudetiefe der rechten Seite erstreckt sowie weiters in den Garten, welcher sich in einer U-Form um das Gebäude erstreckt.

**Nebenkosten:**

Beim Immobilienerwerb fallen insgesamt ca. 10 % Nebenkosten an:

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Rechtsanwalt oder Notar für Kaufvertragserrichtung, treuhändische Abwicklung, grundbürgerliche Durchführung des Kaufvertrages sowie Beglaubigungskosten, Maklerprovision.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 06.08.2025

Heizwärmebedarf (HWB): 47,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,03 (Klasse C)

**Objektnummer: 8052**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im



Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.





## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN