Landhaus mit Potential auf Anhöhe mit traumhaftem Weitblick ins Land

Objektnummer: 95218

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Weinzierl
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	157,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	46,00 m²
Heizwärmebedarf:	276,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,08
Kaufpreis:	290.000,00 €

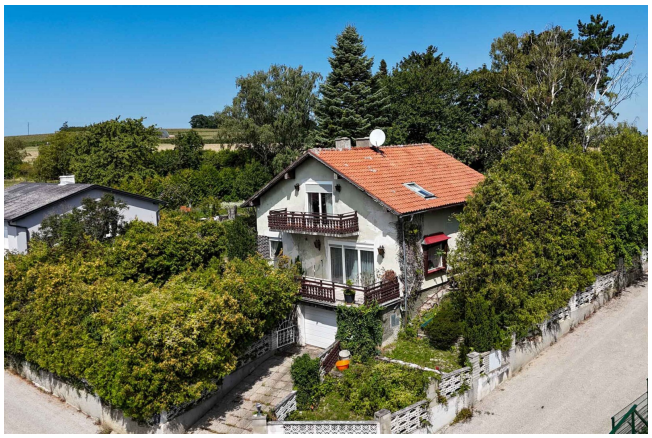
Provisionsangabe:

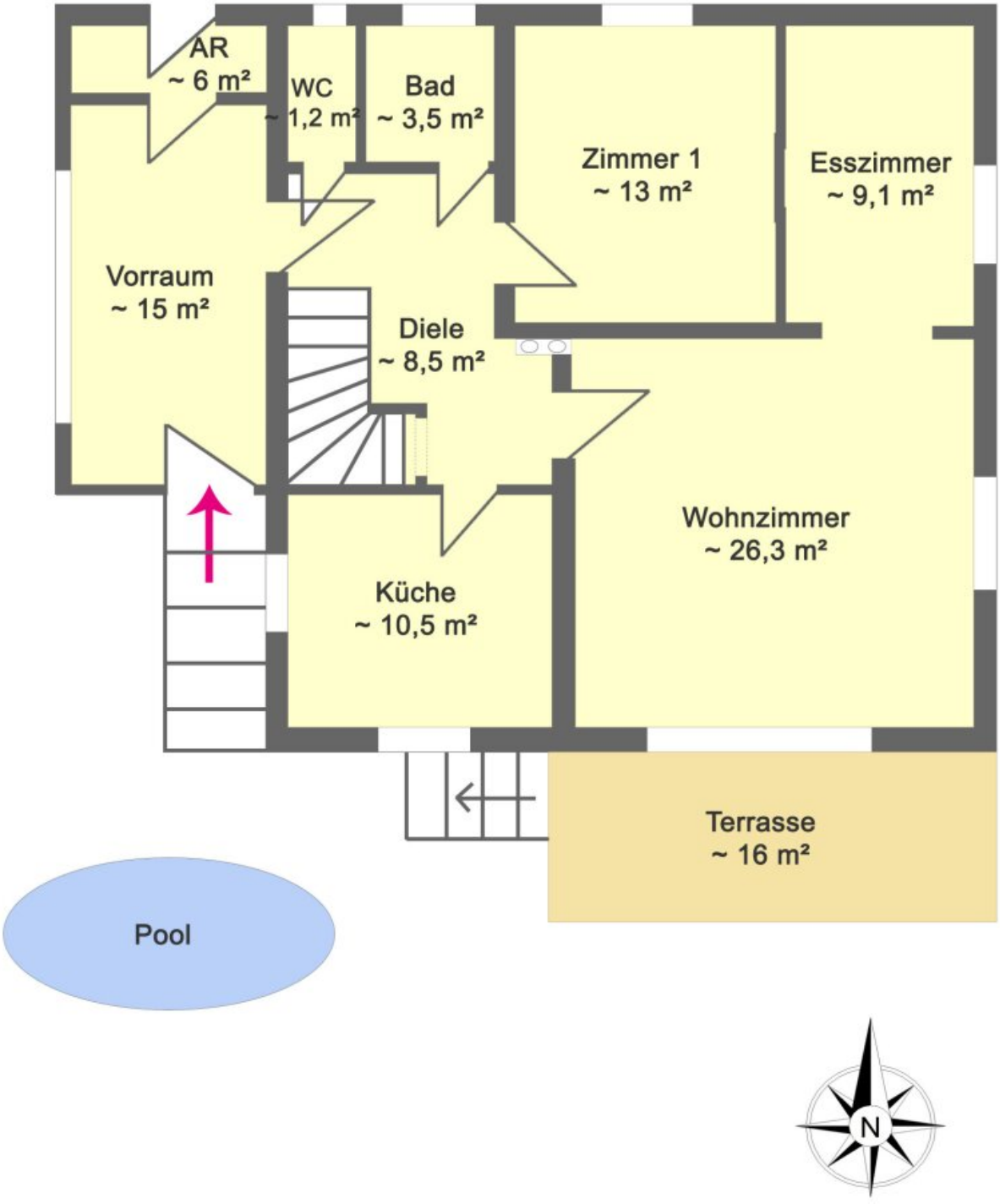
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

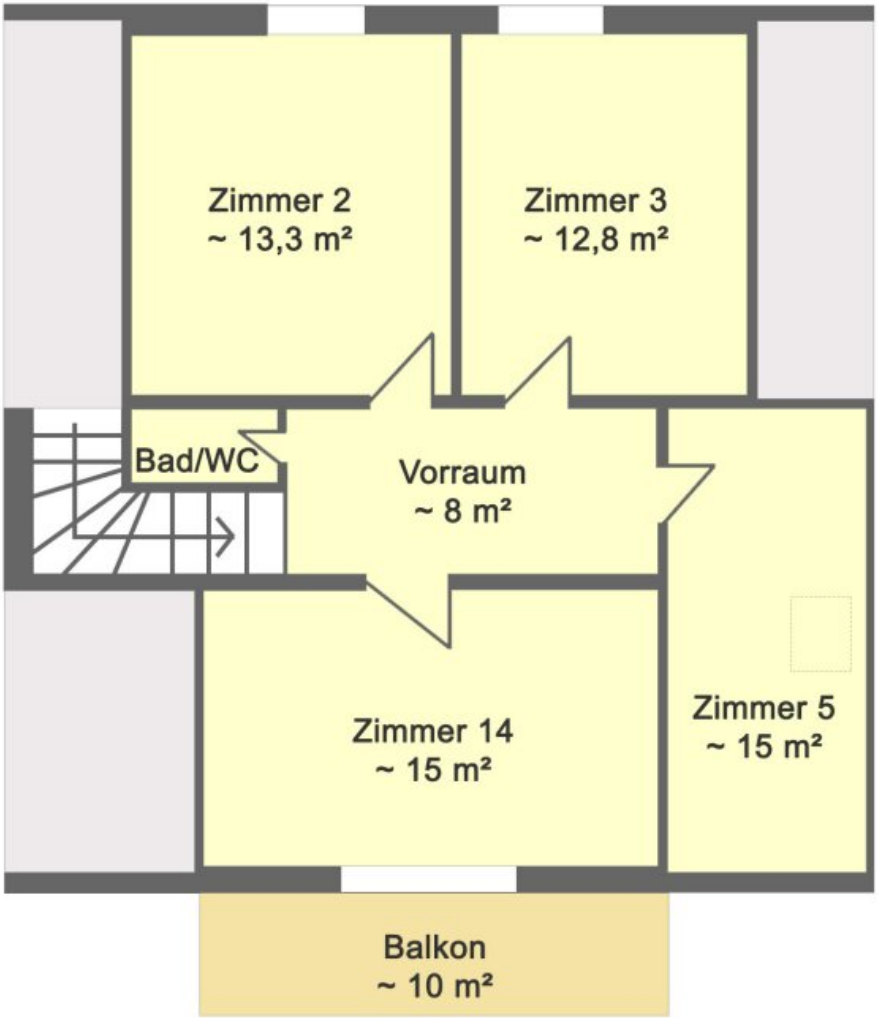
Ihr Ansprechpartner

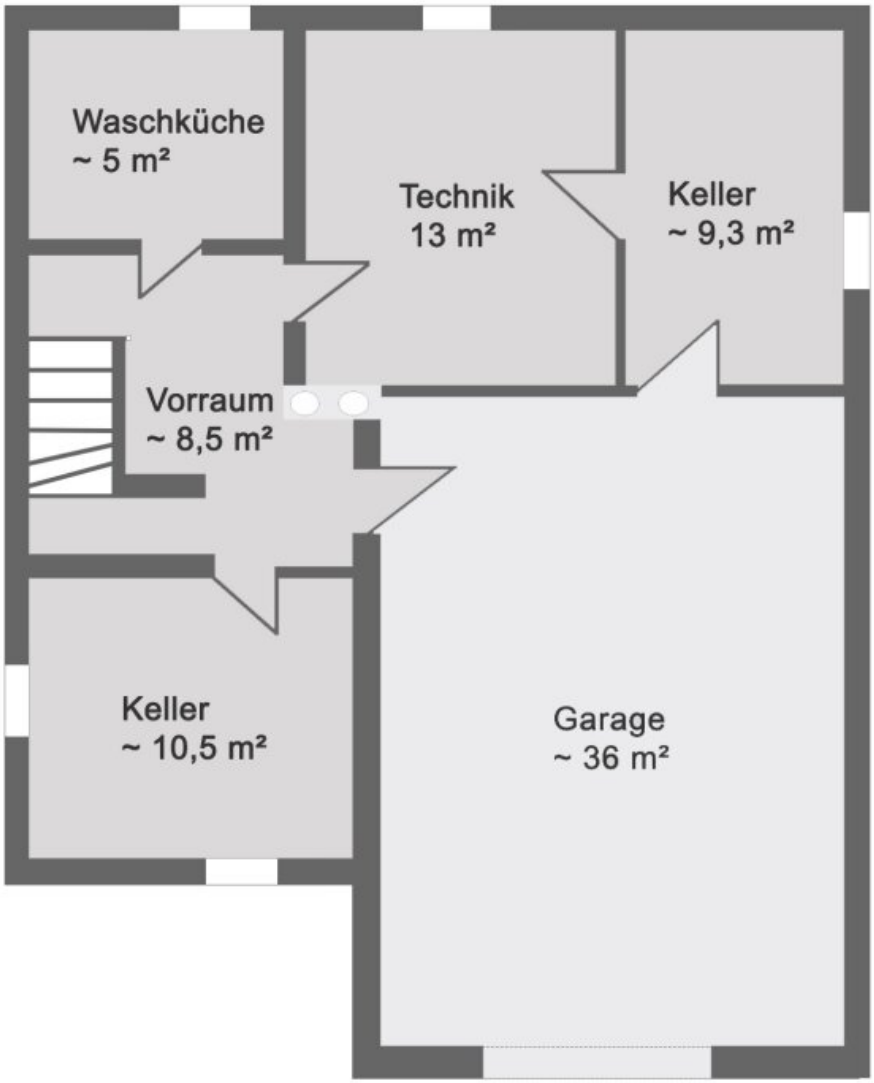
?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien




AR
~ 6 m²
WC
~ 1,2 m²
Bad
~ 3,5 m²
Zimmer 1
~ 13 m²
Esszimmer
~ 9,1 m²
Vorraum
~ 15 m²
Diele
~ 8,5 m²
Wohnzimmer
~ 26,3 m²
Küche
~ 10,5 m²
Terrasse
~ 16 m²
Pool
N


Zimmer 2
~ 13,3 m²
Zimmer 3
~ 12,8 m²
Bad/WC
Vorraum
~ 8 m²
Zimmer 14
~ 15 m²
Zimmer 5
~ 15 m²
Balkon
~ 10 m²


Waschküche
~ 5 m²
Technik
13 m²
Keller
~ 9,3 m²
Vorraum
~ 8,5 m²
Keller
~ 10,5 m²
Garage
~ 36 m²

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in Weinzierl, einer Katastralgemeinde von Sieghartskirchen, auf einer Anhöhe mit wunderschönem Weitblick. In der Nähe, etwa in Ollern oder im rund 5 km entfernten Sieghartskirchen, stehen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gastronomiebetriebe, Banken, Nahversorger, Ärzte und vieles mehr zur Verfügung. Die bekannte Einkaufsstadt Tulln ist ca. 10 km entfernt und bequem mit dem Auto erreichbar.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus wurde ca. 1963 erbaut und freut sich darauf, von Ihnen wachgeküsst zu werden. Ein ideales Familienidyll für Bastler und Heimwerker!

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Vom Eingangsbereich mit Windfang gelangt man in den leicht hanglagigen Naturgarten mit Altbaumbestand. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein separates WC, ein Duschbad, ein Zimmer sowie eine Küche mit gemütlicher Eckbank. Vom hellen Wohnzimmer mit Heizofen und angrenzendem Esszimmer gelangt man auf die südseitige Terrasse, die einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Von dort führt ein Abgang in den Garten mit Pool, der renovierungsbedürftig ist.

Über das großzügige Stiegenhaus erreicht man das Dachgeschoss mit zwei nordseitigen Zimmern, einem südseitigen Zimmer mit Balkon, einem Duschbad mit WC sowie einem ca. 15 m² großen, ausgebauten Dachboden.

Im Keller befinden sich Lager- und Abstellräume sowie der Technikraum. Die Garage mit elektrischem Rolltor ermöglicht einen trockenen Zugang ins Haus.

Die Liegenschaft besticht vor allem durch ihre absolut ruhige Lage als letztes Haus in einer Wohnstraße und durch den wunderbaren Blick ins Grüne.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <8.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap