

Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf in ruhiger Lage



Außenansicht mit Garten

Objektnummer: 4757

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Zöfing
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 308,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,66
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	37,61 €
USt.:	3,76 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4



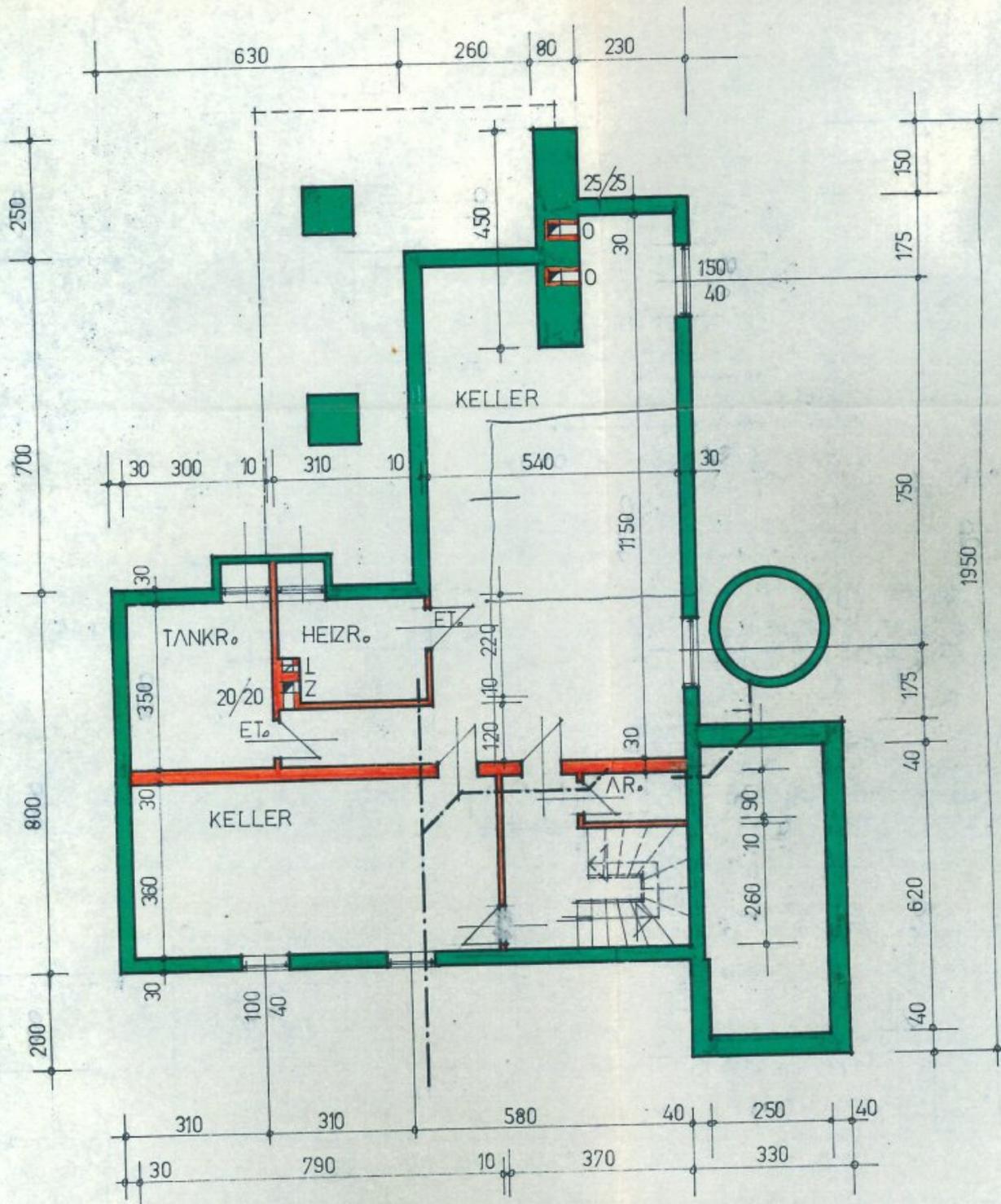


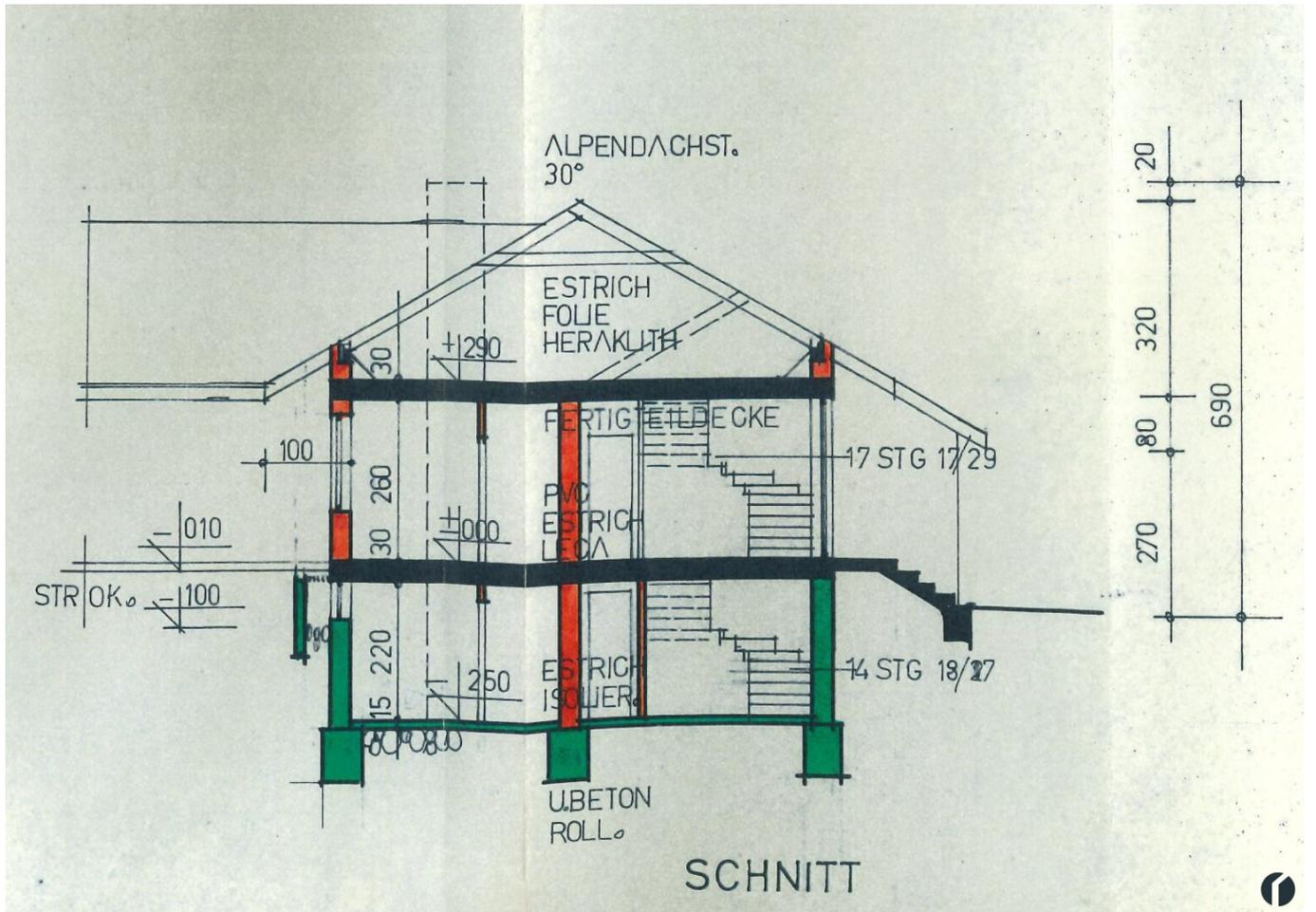


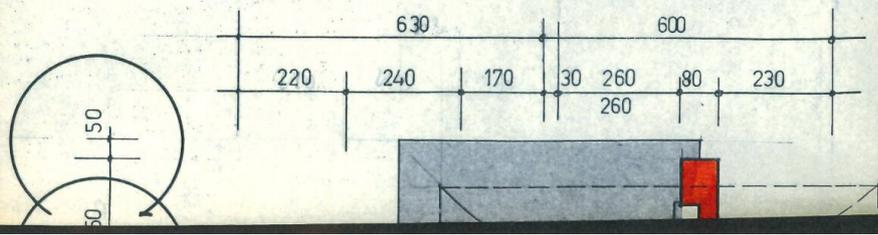
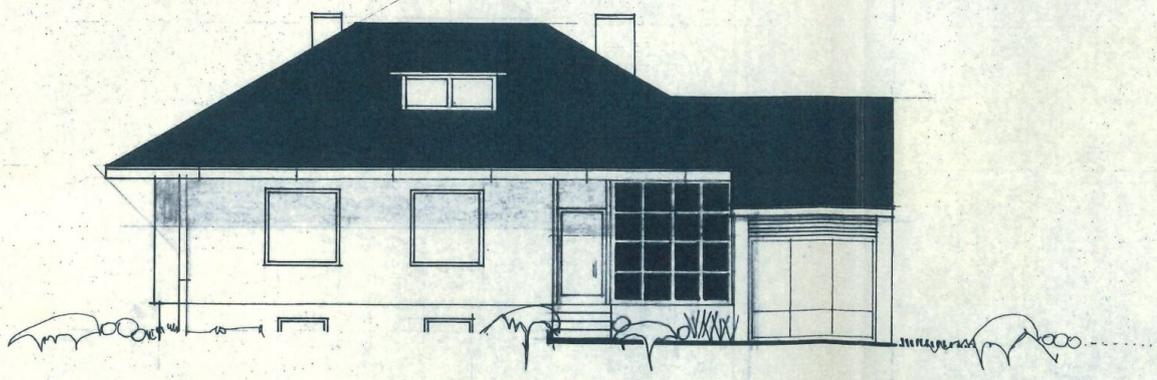




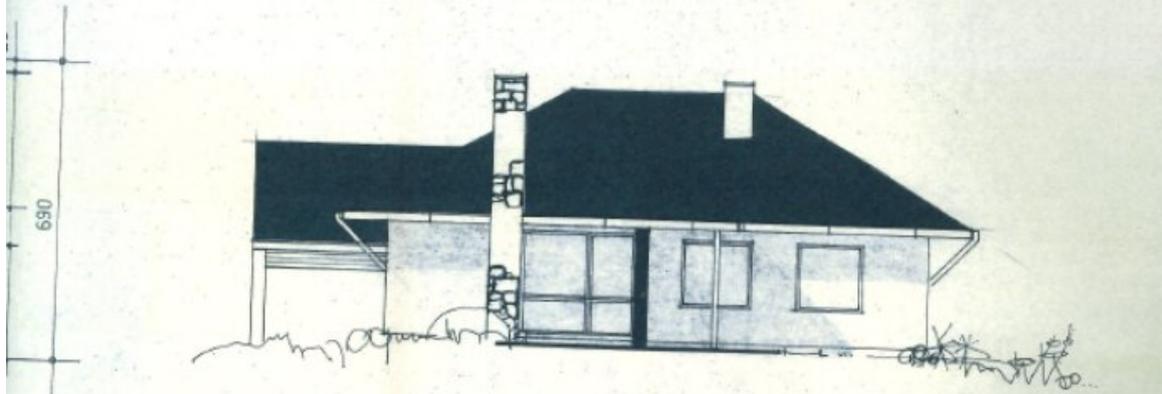
KELLER



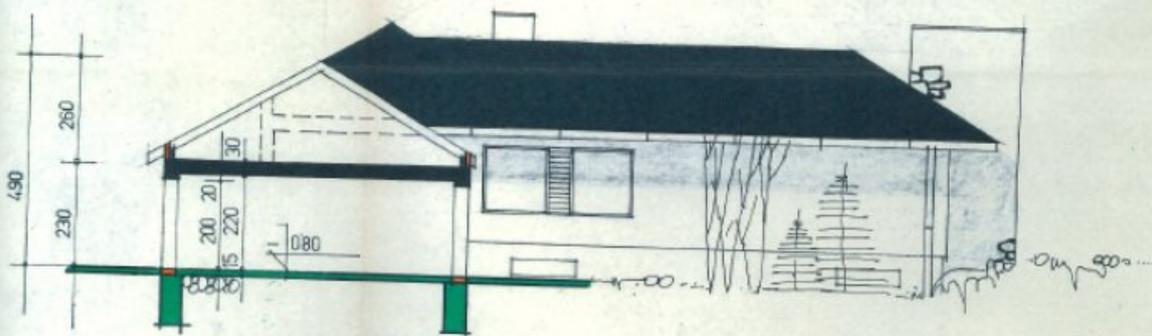




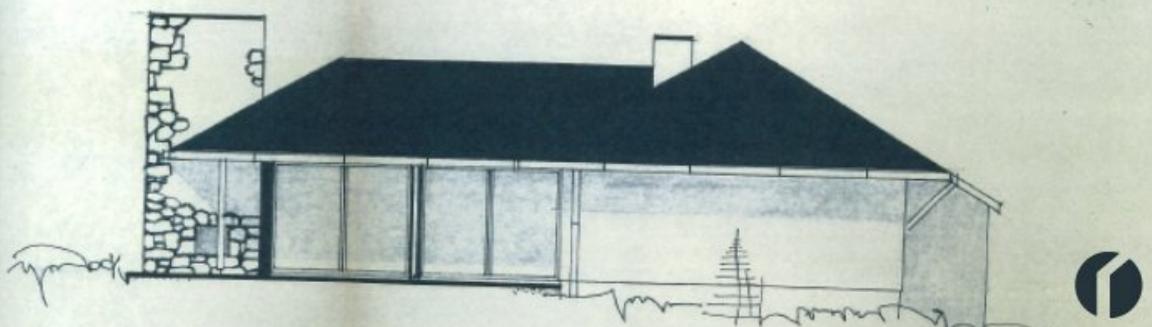
NORDEN
ERDGESCHOSS



SÜDEN



WESTEN



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Grundstück und viel Platz für Ihre Wohnideen, sondern vor allem die Möglichkeit, ein ganz persönliches Traumhaus zu schaffen. Mit etwas Vision und Engagement verwandeln Sie diese Immobilie in ein modernes, behagliches Zuhause für sich und Ihre Familie – eingebettet in eine grüne Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnfläche von rund 118 m² und 4 Zimmern bietet eine hervorragende Basis für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Zum Kaufpreis von € 349.000,- erwerben Sie ein Objekt mit viel Potenzial – in einer ruhigen Wohnlage und mit großzügigem Platzangebot. Der Rohdachboden verfügt über 125m² Fläche.

Das Haus verfügt über eine gute Raumaufteilung, so dass alle Zimmer im Erdgeschoss auf einer Ebene liegen. Der große Wohnraum öffnet sich komplett zur Terrasse und bietet ihnen einen schönen Blick in den geschützten Garten.

Ausstattung & Highlights

- Großer Wohnraum, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, WC im Erdgeschoss
- Großer Dachboden (noch nicht ausgebaut) über eine Stiege gut erschlossen
- voll unterkellert
- Überdachte Terrasse und Garage
- Ruhige Lage, gute Verkehrsanbindung (Bushaltestelle fußläufig)
- Schule & Kindergarten in der Nähe

Ideal für Käufer, die eine Generalsanierung nicht scheuen und das große Potenzial dieser Immobilie nutzen möchten. Der große Wohnraum öffnet sich komplett zur Terrasse und bietet einen schönen Blick in den geschützten Garten.

Infrastruktur & Freizeit

Zöfing gehört zur Gemeinde Judenau-Baumgarten und liegt eingebettet im Wienerwaldgebiet des Tullnerfelds. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Versorgung im Alltag gesichert:

- **Bildung & Betreuung:** Kindergarten und Volksschule sind direkt im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Tulln sowie in den umliegenden Gemeinden.
- **Einkauf & Versorgung:** Nahversorger für den täglichen Bedarf finden Sie im Ort bzw. in kurzer Fahrdistanz. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Landeskrankenhaus Tulln erreichen Sie in rund 15 Minuten.
- **Verkehrsanbindung:** Bushaltestelle fußläufig erreichbar, Bahnhof Tullnerfeld mit Park-&-Ride ist in ca. 15 Minuten erreichbar – von dort schnelle Zugverbindungen nach Wien und St. Pölten.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführlicheres Exposé samt weiteren Fotos der Liegenschaft zu.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap