

**Neuer Preis! Renoviertes Haus in Loidesthal, großes Grundstück!**



Außenansicht Haus

**Objektnummer: 6547/4096**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Loidesthal
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 411,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,71
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































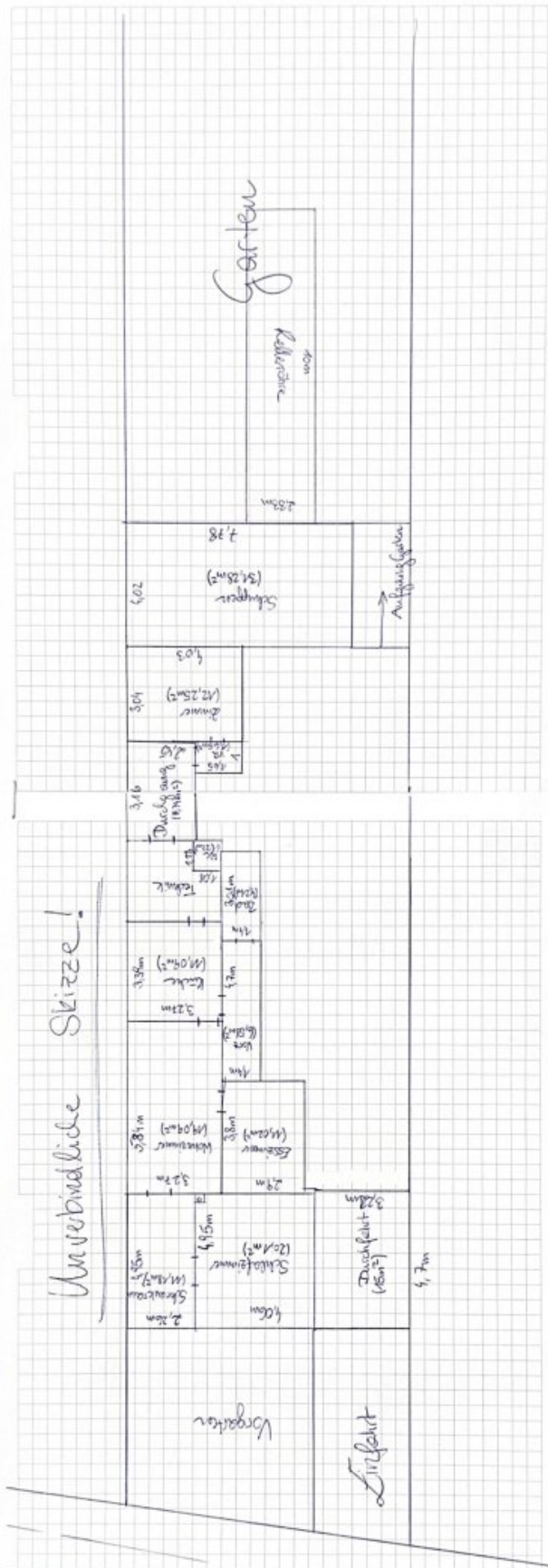








# Unverbindliche Skizze!





# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **100 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Ebenerdig**, bestehend aus: Vorraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Schrankraum, Schlafzimmer, Technikraum, Badezimmer, WC, Durchgangszimmer, 2. Vorraum, weiteres Zimmer
- **Grundstücksfläche** ca. **1.163 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- Teilweise **Bauland Agrar**, teilweise **Grünfläche**
- **Absolute Ruhelage** – ideal für Familien, die Natur und Privatsphäre schätzen
- **Einfahrt**, die auch als Garage genutzt werden kann
- **Beheizung mittels Gas**
- Gepflegte **Kellerröhre**
- **Massivbauweise**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Das Haus wurde **1959** errichtet und **1983** erweitert. Dach und Dachdämmung (diese wurde im Energieausweis noch nicht berücksichtigt) wurden erneuert, und in den letzten Jahren wurde es Schritt für Schritt modernisiert.

Die Liegenschaft ist über eine **eigene Zufahrt** erreichbar, auf der ein Fahrzeug abgestellt werden kann. Zusätzlich steht eine **überdachte Einfahrt** zur Verfügung.

Im Haus erwartet Sie ein **großzügiger Vorraum**. Von hier gelangt man rechterhand in das **Badezimmer** und geradeaus in die **Küche**. Angrenzend an die Küche befindet sich

das **Wohnzimmer**, das Zugang zum **Esszimmer** bietet. Dieses kann ebenso als zusätzliches **Schlafzimmer** genutzt werden.

Ein **Schrankraum** mit ca. **11 m<sup>2</sup>** führt weiter in das **große Elternschlafzimmer**. Vom Küchenbereich aus gelangt man auch in den **Technikraum** (mit WC). Daran anschließend befindet sich ein **Durchgangszimmer**, das zu einem kleinen **zweiten Vorraum mit Ausgang ins Freie** sowie zu einem **weiteren Zimmer** im Hoftrakt führt.

Das Haus verfügt über **drei Kaminanschlüsse**, die in den Wintermonaten für gemütliche Wärme sorgen können (derzeit abgemeldet). Über eine **Wendeltreppe** ließe sich im Bereich über Durchgangszimmers und des hinteren Schlafzimmers noch eine **Terrasse** gestalten – hier wären allerdings Sanierungsarbeiten am Bodenaufbau erforderlich.

## Garten und Außenbereich

Im **Hofbereich** befindet sich ein **Brunnen**. Ein kleines Tor führt zu einem **Schuppen** mit reichlich Stauraum, darüber hinaus gibt es noch eine zusätzliche **Lagermöglichkeit**. Geradeaus gelangt man in die **belüftete Kellerröhre** (ca. 10 m lang, rund 2,33 m breit).

Über einige Treppenstufen erreicht man den **großzügigen Gartenbereich**. Dieser liegt in herrlicher **Grünruhelage** und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, für Gartenprojekte oder entspannte Familienstunden im Freien. Das Grundstück ist in diesem Bereich als **Grünland gewidmet**, eine Bebauung ist daher nicht möglich. Der Garten weist einen leichten Hang auf und ist auch über eine **Zufahrt von oben** erschlossen.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung:** Gastherme (Heizkörper)
- **Warmwasseraufbereitung:** elektrisch
- **3 Kaminzüge** im Haus, ideal für zusätzliche Öfen oder einen Kamin (aktuell abgemeldet, lt. Eigentümer funktionstüchtig)

**Betriebskosten (geschätzt):**



- Strom: ca. 30€ im Monat (Verbrauch rund 1000 kWh)
- Gas: ca. 75€ im Monat (Verbrauch rund 15000 kWh)
- Gemeindkosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. 45€ im Monat
- GvU (Müll): ca. 20€ im Monat

### ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Loidesthal gibt es einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist.
- **Volksschule:** Eine Volksschule befindet sich in Zistersdorf, Obersulz und eine in Spannberg.
- **Mittelschule:** Befindet sich in Zistersdorf.

### ? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Allgemeinmediziner und Fachärzte:** die wichtigsten Ärzte sind in ca. 5 km in Zistersdorf.

### ?? Nahversorgung

In Loidesthal selbst gibt es derzeit keine Filialen von Supermarktketten. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Zistersdorf, die mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **PENNY:** Filiale in der Schwemmstraße 7, Zistersdorf.

- **BILLA:** Filiale in der Spitalgasse 3a, Zistersdorf.
- **HOFER:** Filiale in der Umfahrungsstraße 14, Zistersdorf.
- **BIPA:** Filiale in der Hauptstraße 22, Zistersdorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 505:** Verbindet Zistersdorf über Loidesthal mit Wolkersdorf und Wien Floridsdorf.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Wolkersdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- Über die **L16** und die **A5** bietet sich eine gute regionale und überregionale Anbindung.
- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

## ? Besonderheiten & Freizeit

Loidesthal bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.



## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.500m

Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap