

Geräumiges Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrund – tolle Gelegenheit!



Einfamilienhaus auf Grundstück 1.

Objektnummer: 1567

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2485 Wampersdorf
Baujahr:	1936
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	132,40 m²
Nutzfläche:	193,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	1.015,00 m²
Keller:	16,00 m²
Kaufpreis:	368.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.779,46 €
Betriebskosten:	39,63 €
USt.:	3,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

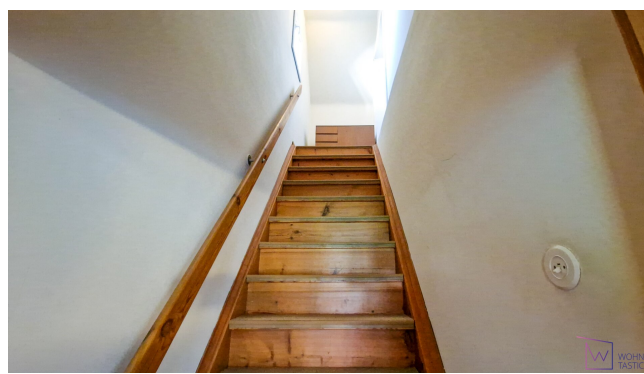
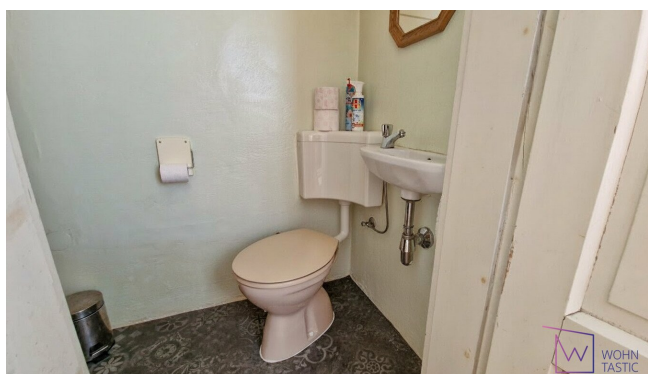


Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9













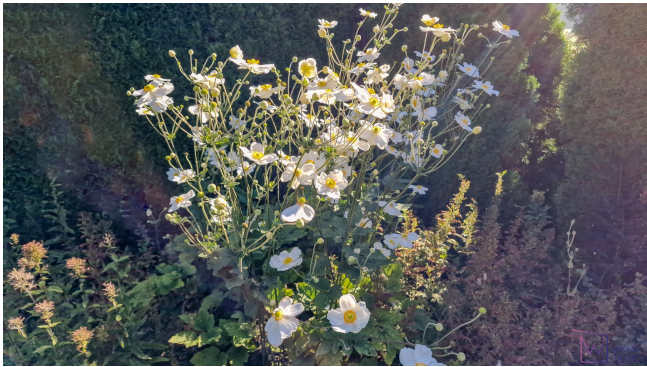






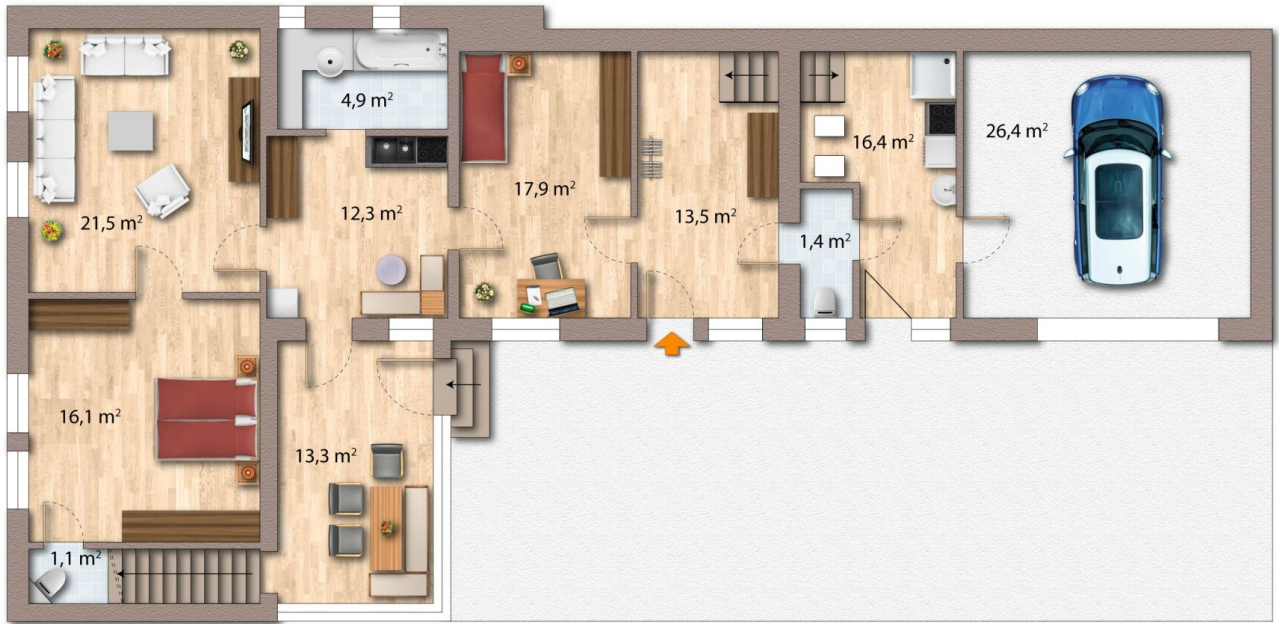




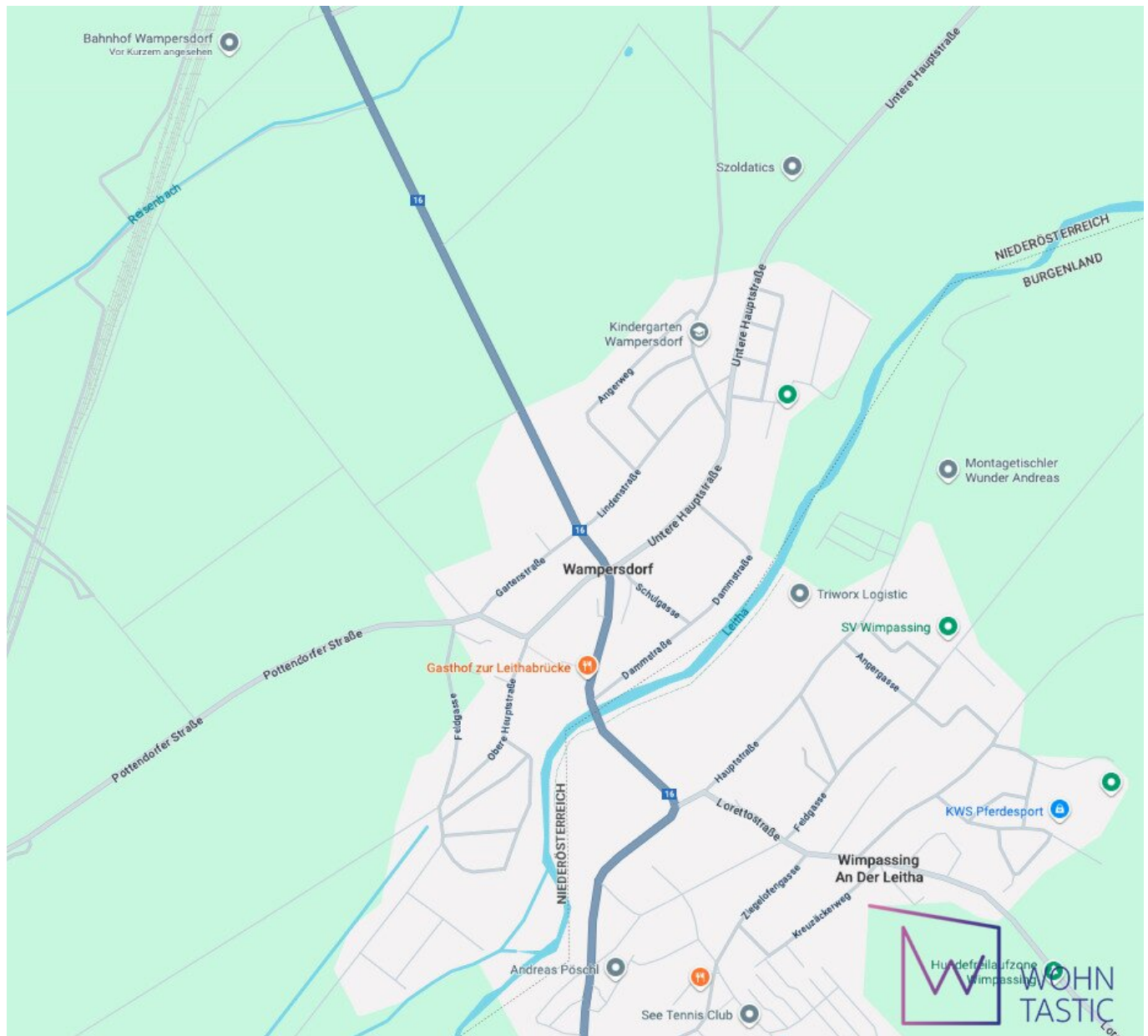












Objektbeschreibung

Diese 1.238 m² große Liegenschaft wurde 2017 vermessen und geteilt. Sie erwerben daher zwei gleich große Grundstücke mit jeweils 618 m², auf denen Sie jeweils bis zu 4 Wohneinheiten errichten könnten. Sie haben daher die Flexibilität einer gemeinsamen Nutzung der Liegenschaft wie bisher oder können diese auch getrennt verwenden.

Während das nordwestlich gelegene Grundstück völlig unverbaut ist, befindet sich am südöstlichen Abschnitt ein geräumiges Einfamilienhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche und 5 Wohnräumen. Das Haus wurde 1936 errichtet und später nochmals erweitert. Ende der 1990er Jahre wurden umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden Kunststofffenster mit Außenrollläden, eine Wärmeschutzfassade und eine moderne Zentralheizung eingebaut. Der Dachstuhl wurde im Zuge des späteren Anbaus teilweise erneuert. Das Wohnhaus verfügt über eigenes Brunnenwasser sowie eine moderne Gas-Brennwerttherme (BJ 2016) von Vaillant. Alternativ kann auch noch mit einem Allesbrenner geheizt werden.

Zusätzlich zur Wohnfläche gibt es noch mehr als 60 m² Nebenräume in Form einer geräumigen Garage, einem Gerätehaus und einem kleinen Kellerbereich für die Brunnenpumpe. Der Rohdachboden ist bequem über eine Innentreppe erreichbar und bietet zusätzliches Potenzial. Das Haus ist an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Neugierig geworden? Werfen Sie am besten gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich).

RAUMAUFTEILUNG:

Wohnräume:

- Wohnzimmer (ca. 21,5 m²)
- Küche mit kleiner Essecke (ca. 12,3 m²)
- Gemütliches Ess-Stüberl mit breiter Fensterfront (ca. 13,3 m²)
- Schlafzimmer mit WC En Suite (ca. 16,1 und 1,1 m²)

- Zimmer 4 (ca. 17,9 m²)
- Vorraum mit Garderobe und Abgang in den Keller (ca. 13,5 m²)
- Wirtschaftsraum mit Dusche, Küche und Heizungstechnik (ca. 16,4 m²)
- Bad mit Wanne und Oberlichte (ca. 4,9 m²)
- Gäste-WC (ca. 1,4 m²)
- Zimmer 5 im Obergeschoß (ca. 14,0 m²)

Nebenräume:

- Garage direkt vom Haus zu begehen mit elektrischem Garagentor (ca. 26,4 m²)
- Kellerraum direkt vom Haus zu begehen für Brunnenpumpe (ca. 16 m²)
- Gerätehaus direkt angebaut (ca. 18,5 m²)

HIGHLIGHTS:

- Modernes Gas-Brennwertgerät von Vaillant
- Elektrisches Einfahrtstor und elektrisches Garagentor
- Großer Rohdachboden für zusätzliche Erweiterungsflächen
- Mit dem parzellierten Grundstück ergeben sich viele Möglichkeiten der Erweiterungen

und Nutzungen.

ENERGIEVERBRAUCH:

Ein aktueller Energieausweis wurde bereits beauftragt und ist in Ausarbeitung.

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diese Liegenschaft, bestehend aus zwei Grundstücken und einem geräumigen Einfamilienhaus, beträgt 368.000 EUR. Die monatlichen Gemeindeabgaben belaufen sich auf 43,59 EUR (inkl. USt.).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap