

**Ein Zuhause zum Gestalten und Wohlfühlen**



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel

Innenhof Fassade Gestaltung Beispiel

**Objektnummer: 7939/2300162217**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2064 Wulzeshofen
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanelia-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

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





KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel





**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## **Wohnhaus in ruhiger Lage von Wulzeshofen auf einem 734 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

Das Haus verfügt über eine vielseitige Raumaufteilung, zwei Badezimmer mit Dusche und WC sowie zwei Küchen, wodurch sich die Immobilie für Familie eignet. Die bestehende Struktur bietet eine solide Basis, benötigt jedoch zeitgemäße Adaptierungen, um heutigen Wohnansprüchen zu entsprechen. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die große Scheune am Grundstück. Sie eignet sich ideal als Werkstatt, Lagerfläche, Garage oder für kreative Projekte. Der Zugang zum Grundstück ist sowohl von der Vorder- als auch von der Rückseite möglich – ein praktischer Vorteil, der zusätzliche Flexibilität bei zukünftigen Planungen bietet.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die gerne gestalten, umbauen oder ein Projekt suchen, das sie Schritt für Schritt zu ihrem persönlichen Zuhause formen möchten.

### **Entfernungen mit dem PKW:**

Laa an der Thaya              7 Min.

Hollabrunn              27 Min.

Mistelbach              28 Min.

Retz              31 Min.

Stockerau              37 Min.

Korneuburg              43 Min.

Horn              50 Min.

Tulln an der Donau      50 Min.

Floridsdorf, 1210 Wien    54 Min.

## ? Nahversorgung

- **Bäckerei** • 5,79 km
- **Metzgerei** • 6,07 km
- **Supermarkt** • 0,43 km
- **Drogerie** • 7,52 km

## ? Dienstleistungen

- **Bank** •

- Post

- 

- Tankstelle

- 

- Trafik

- 

## ? Bildung & Kinderbetreuung

- Kindergarten

- 0,29 km

- **Volksschule**
- 0,41 km

- **NMS**
- 7,20 km

## ? Gesundheit

- **Allgemeinmediziner**
- 7,38 km

- **Zahnarzt**
- 7,88 km

- **Apotheke**
- 7,48 km

## **? Öffentlicher Verkehr**

- **Bushaltestelle** 0,44 km

### **Lokalbahnhof**

1,35 km

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**