# DREIKANTHOF IN ZENTRALER GRÜNLAGE - 1.300 m<sup>2</sup> Grundfläche - 180 m<sup>2</sup> Scheunen



Objektnummer: 3454
Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2284 Untersiebenbrunn

1960 228,00 m<sup>2</sup>

2

2

14,11 m<sup>2</sup>

G 318,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,85

259.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH Naglergasse 9/17 1010 Wien

T +43 1 5872968 H +43 660 3545991

F +43 1 5872968-10









Probleme bei der Finanzierung? Unsere Experten machen Unmögliches möglich.





ÖVÍ Östernichischer Webend Mitglied der Immobilienwirtschaft www.cel.at

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBEF

























# **GRUNDRISS OG:** NUTZFLÄCHE: BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 48,10 m<sup>2</sup> 80,12 m<sup>2</sup> 0.05 5.88 0.27 WAB1 +2,75 WAB2 歌 12.11 WAB2 WAB1 0.17 5.87 0.05

### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein sehr zentral gelegenes Haus mit großem Grund und noch größerem Potential. Es verfügt über einen Wohnbereich mit ca. 228 m² Wohnfläche und Scheunen bzw. Lagerräumen, welche sich zum Ausbau anbieten.

Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus den 1960er Jahren. Im Jahr 2009 wurde ein ehemaliger Lagerraum umgebaut und damit etwa 120 m² Wohnfläche hinzugewonnen, dabei wurde ein Teil des Daches ausgebaut und mit Wolle isoliert. Der Wohnbereich verfügt heutzutage über insgesamt 8 Zimmer, davon sind mindestens 5 als Schlafzimmer nutzbar. Außerdem stehen eine Küche mit Essbereich sowie zwei Bäder, zwei WCs und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Das Haus ist größtenteils in einem guten Zustand, es sind aber trotzdem einige Sanierungen vorzunehmen.

Das Grundstück, welches direkt am Stempfelbach liegt, erstreckt sich über 1.327 m², direkte Nachbarn gibt es keine. Es ist 40 % bebaubar und hat Bauklasse 1.

### Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Untersiebenbrunn liegt ca. 1,5 km entfernt. Von dort aus gelangt man mit der Regionalbahn R81 innerhalb von **18 Minuten an die Wiener Stadtgrenze**. Die Direktanbindung zum **Hauptbahnhof dauert 39 Minuten**. Die Buslinie 540 hält direkt vor der Haustür und fährt innerhalb von 34 Minuten zur U2-Station Hausfeldstraße.

### **Unser Service**

Unser Anspruch ist es immer besser zu sein als die Konkurrenz. Deshalb dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung die richtigen Kooperationspartner haben. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sie sehen, unsere Tätigkeit ist nicht mit der erfolgreichen Vermittlung zu Ende.

# If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send you further information!

Wir weisen daraufhin hin, dass wir entsprechend dem Geschäftsgebrauch von Immobilienmaklern als Doppelmakler tätig sind und sowohl Ihre als auch die Interessen der Verkäuferseite/Vermieterseite vertreten.

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen

Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten.

Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <8.000m Apotheke <5.000m Klinik <10.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m Bäckerei <7.000m

### Sonstige

Geldautomat <5.500m Bank <5.500m Post <500m Polizei <6.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap