

**Modernisiertes Einfamilienhaus in Bockfließ – 5 Zimmer,  
Terrasse, Garage, Ihr neues Zuhause!**



Gartenansicht Haus

**Objektnummer: 6547/4124**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2213 Bockfließ
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

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

H +43 660 406 36 67





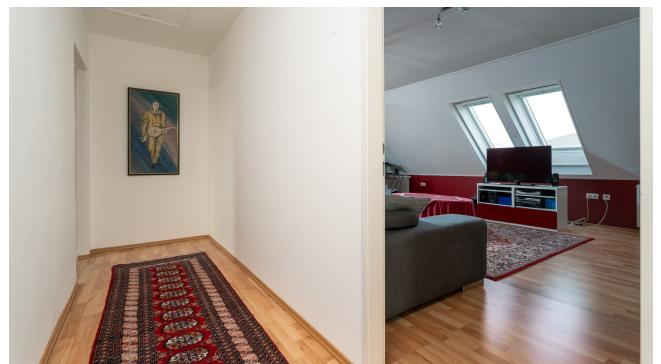




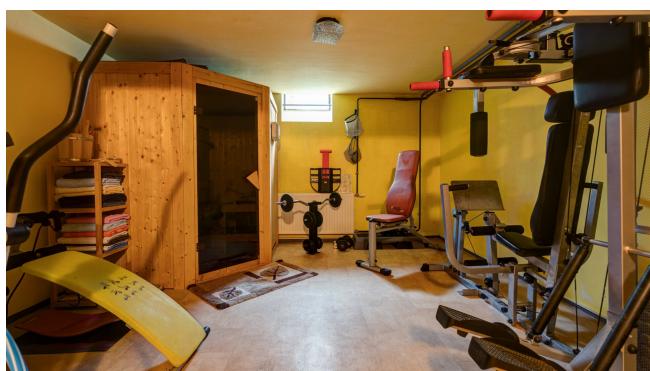


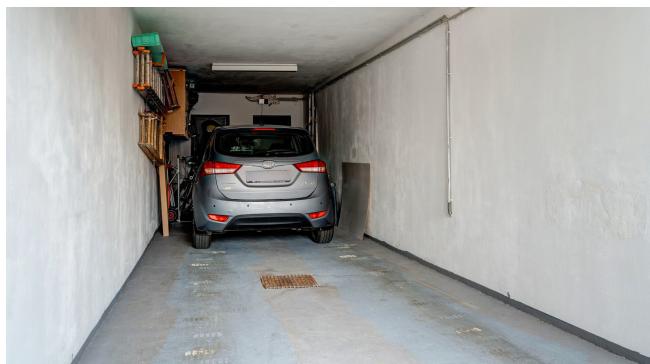


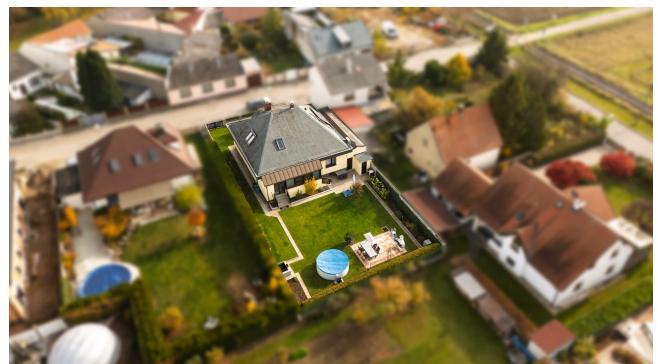
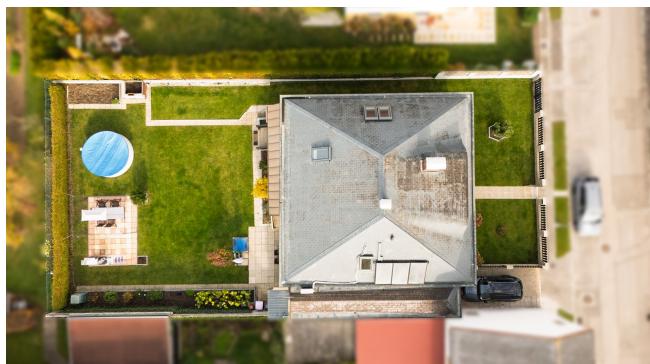
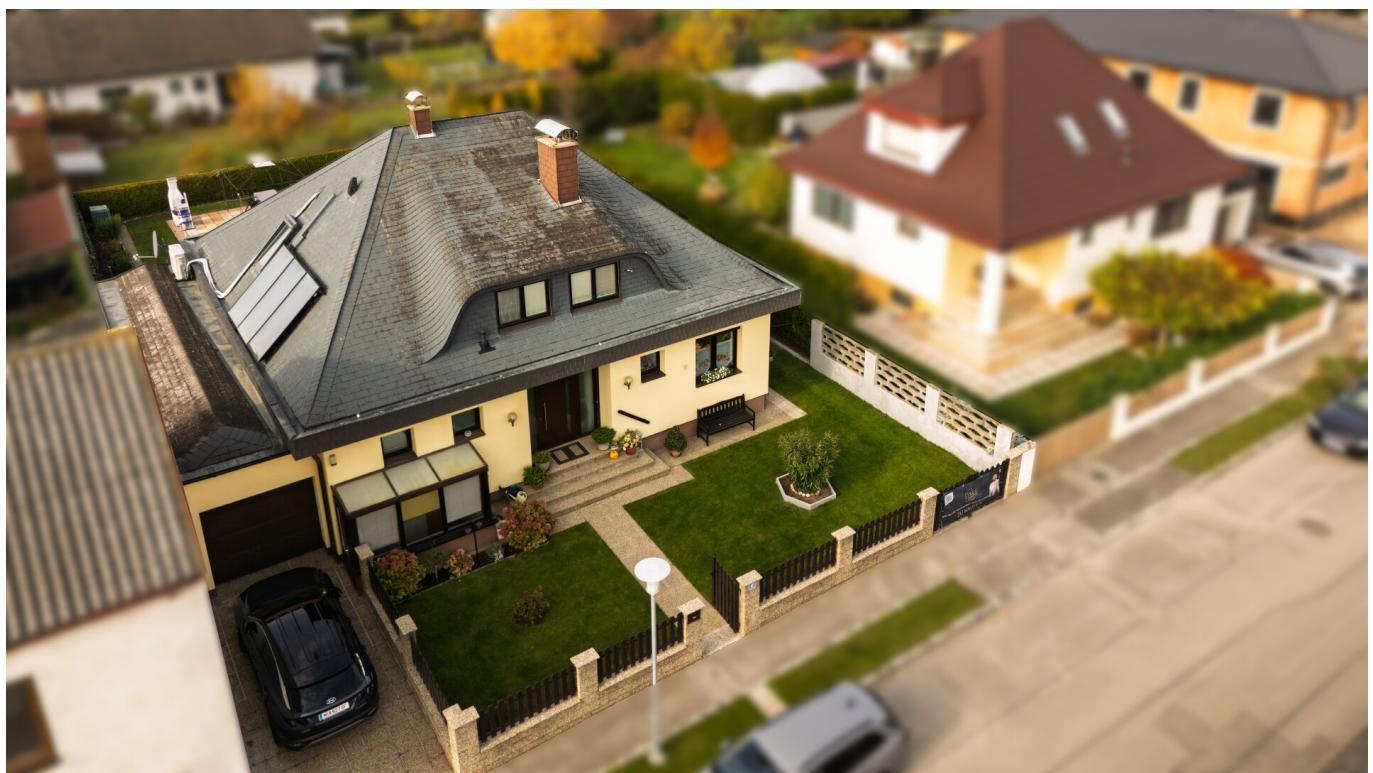






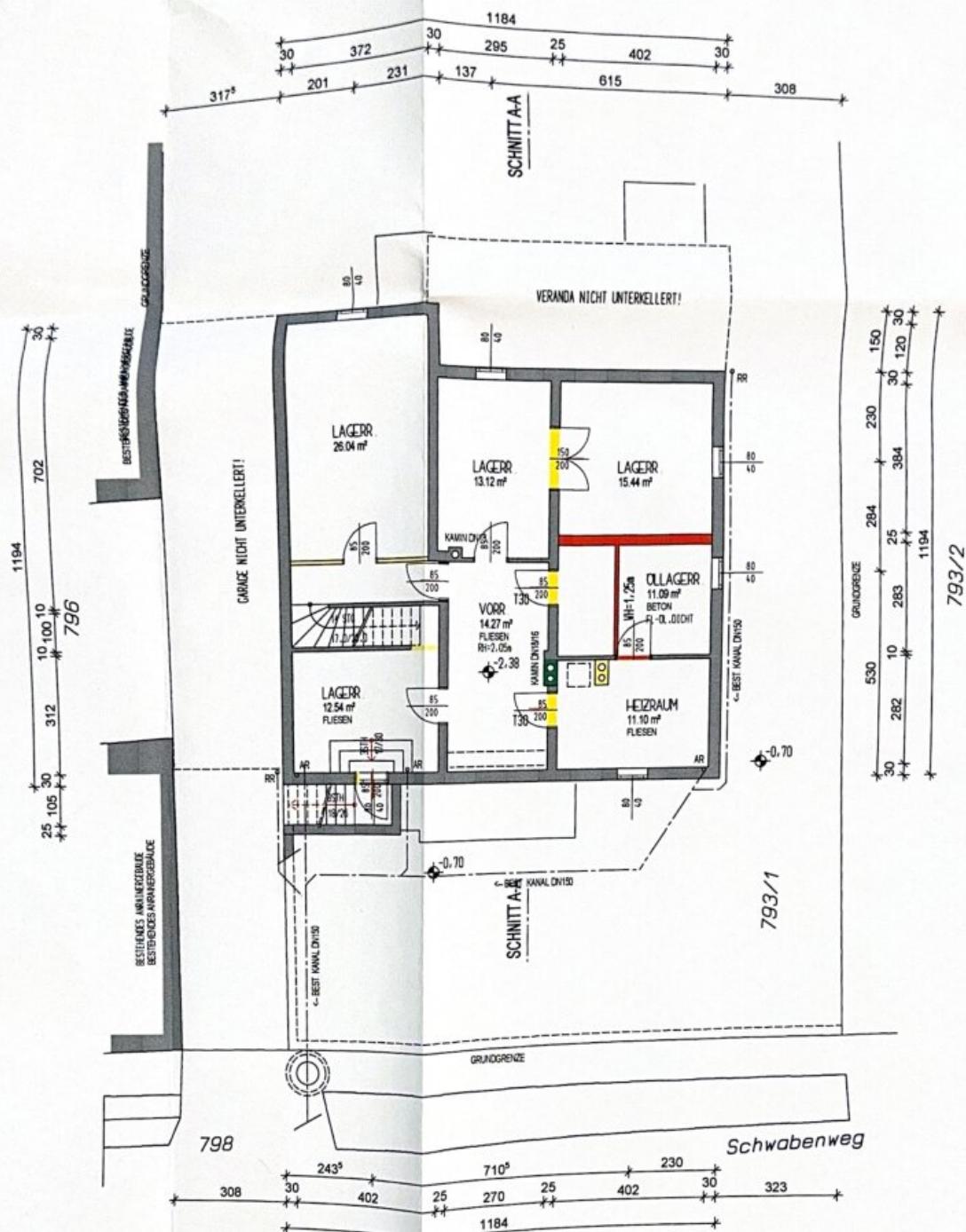






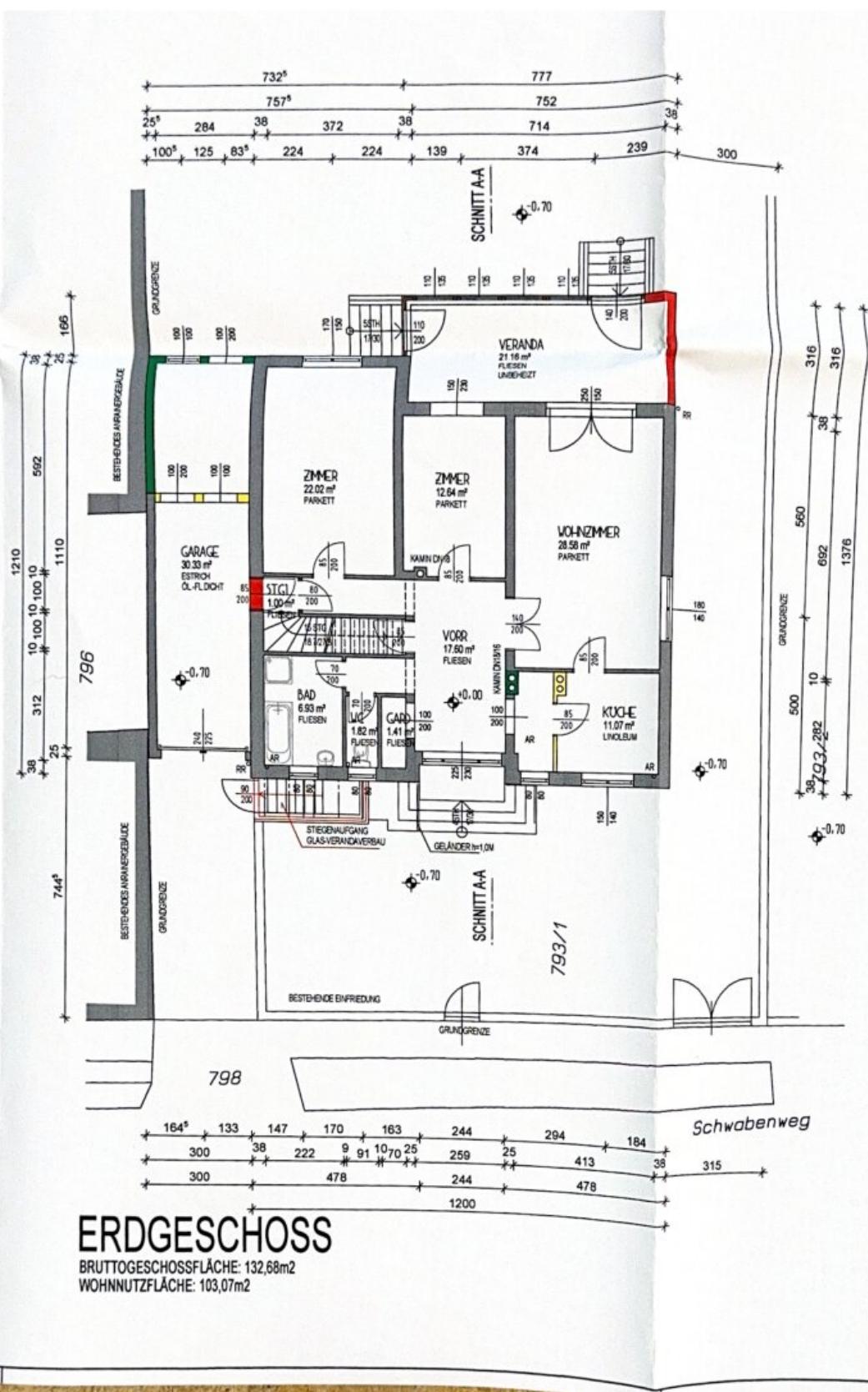


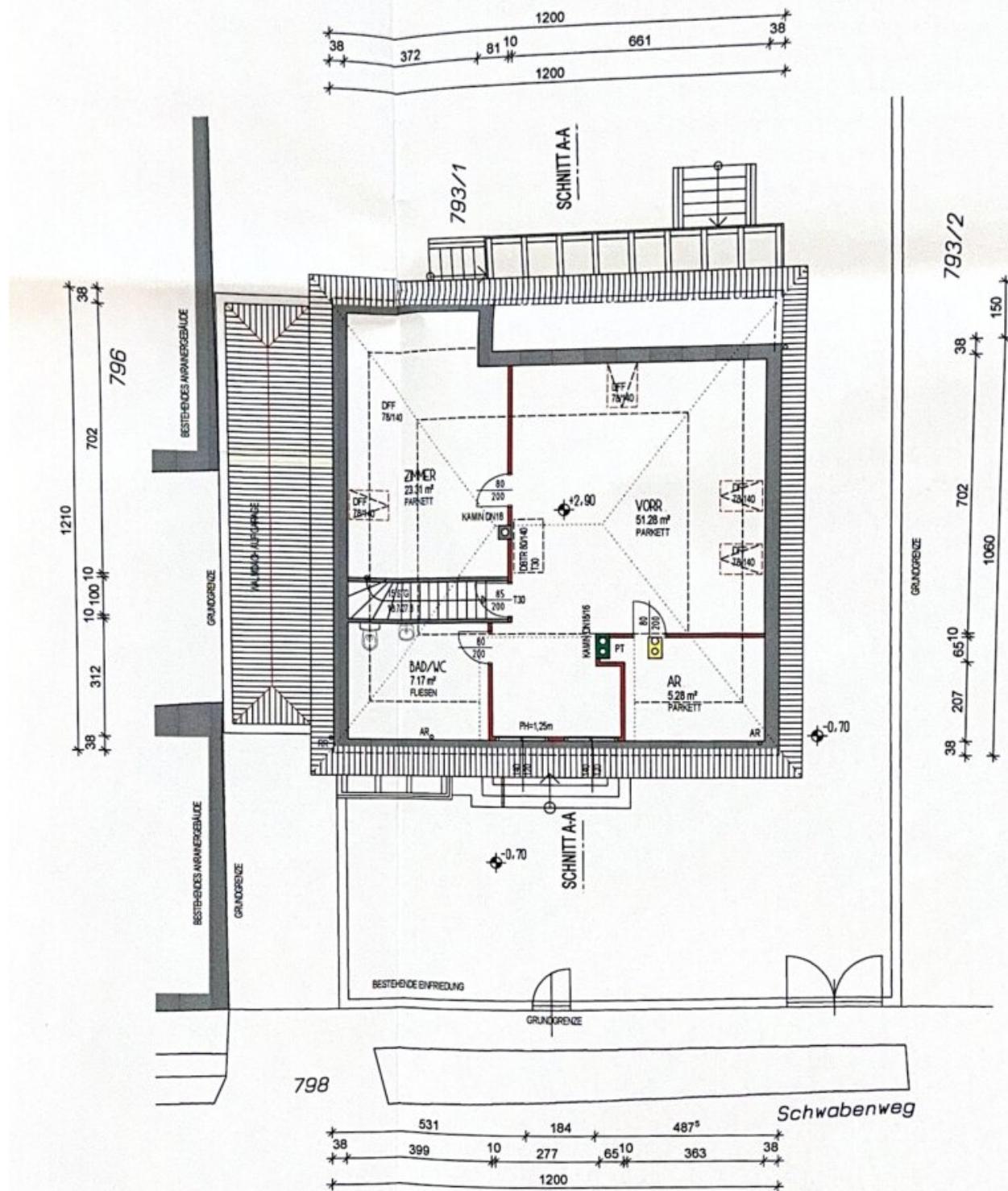




## KELLERGESCHOSS

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 134,29m<sup>2</sup>**  
**NUTZFLÄCHE: 103,60m<sup>2</sup>**





# DACHGESCHOSS

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 133,92m<sup>2</sup>**  
**WOHNNUTZFLÄCHE: 87,04m<sup>2</sup>**

DIESES PLANDOKUMENT DIENT LEDIGLICH ZUR ERLANGUNG BEHÖRDLICHER BEWILLIGUNGEN!  
FÜR DIE AUSFÜHRUNG SIND DETAILANGABEN DER FACHFIRMEN, STATISCHE BERECHNUNGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN BZW. MASSGEBEND!  
GRUNDGRENZEN VON BEFGUTEN GEOMETER ODER VERMESSUNGSAKT FESTLEGEN LASSEN! KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE NEHMEN!

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **211 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (inkl. Loggia/Wintergarten)
- **Erdgeschoss:** Großzügiger Vorraum mit Garderobe, Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wintergarten mit großem Esstisch
- **Obergeschoss:** Vorraum, 2 großzügige Zimmer (jeweils mit Klimaanlage), 1 Badezimmer
- **Grundstücksfläche:** ca. **679 m<sup>2</sup>** (im Grenzkataster eingetragen)
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage** für 2 PKW (hintereinander)
- **Beheizung:** Öl | **Warmwasser:** Solaranlage
- **Wärmedämmung 2008 erneuert**
- **Kellerfläche:** ca. **102 m<sup>2</sup>**
- **Massivbauweise**
- **Sehr gepflegte Gartenanlage**
- **Video in den Anhängen**

## Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde **1980** errichtet und seitdem laufend **saniert, renoviert und instand gehalten**. Im Jahr **2008** erfolgte eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung. Zudem wurde im Erdgeschoss in den **zwei Schlafzimmern und im Wohnzimmer eine Fußbodenheizung** eingebaut.

Die Liegenschaft kann entweder über die **Einfahrt mit Zugang zur Garage** (mit Abgang in die Speisekammer des Kellers) oder über das **Gartentor** betreten werden, das direkt

zum **repräsentativen Eingangsbereich** führt.

Der **großzügige Vorraum** mit eingebauter **Garderobe** vermittelt bereits beim Betreten einen einladenden Eindruck.

Rechterhand befindet sich die **Küche mit kleinem Essplatz**, angrenzend das **Wohnzimmer**, welches direkt in den **Wintergarten** mit großem Esstisch führt – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Vom Vorraum aus gelangt man über einen kleinen Gang zu **WC und Badezimmer**, sowie weiter zu den beiden **Schlafzimmern im Erdgeschoss**.

Über einige Treppen erreicht man das **Obergeschoss**, das zwei **sehr großzügige Schlafzimmer** bietet. Beide Räume sind mit **Klimageräten** ausgestattet, und die **Dachflächenfenster wurden kürzlich erneuert**. Ein schönes **Badezimmer** ergänzt diese Etage.

## Der Keller

Der **großzügige Keller** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem **Technikraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Ein **Saunabereich mit kleiner Fitnesskammer** sorgt für zusätzlichen Komfort und Freizeitwert.

## Garten und Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der über einen seitlichen Weg zugänglich ist.

Hinter der Garage befindet sich ein **praktischer Geräteschuppen**, ideal für Gartengeräte oder Hobbyprojekte.

Der Garten kann auch über die **Veranda, seitlich am Haus vorbei oder** durch die **Garage** betreten werden.

Die gepflegte Grünanlage vermittelt einen **sehr harmonischen und einladenden Gesamteindruck**.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung:** Ölheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper
- **Fußbodenheizung:** In beiden Schlafzimmern und im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- **Warmwasseraufbereitung:** Solaranlage
- **Zweiter Kaminzug** vorhanden – ideal für eine **künftige Festbrennstoffheizung**

### Betriebskosten (geschätzt):

- Strom: ca. € 70–90 / Monat
- Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung & Müllabfuhr): ca. € 435 / Quartal
- **Öltank:** ca. 4.000 Liter – reicht bei aktuellem Heizverhalten für etwa 12–15 Monate (je nach Verbrauch können hier Einsparungen erzielt werden) - die Eigentümer heizen aus persönlichen Gründen aktuell mehr als üblich.

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten ist in ca. 1 km Entfernung im Ort.
- **Volksschule:** Auch die Volksschule ist 1 km Entfernung.
- **Mittelschule Auersthal:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit Schwerpunkt Musik.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte und Fachärzte:** Sind sowohl direkt in Bockfließ, als auch in den umliegenden Gemeinden und bieten eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## ?? Nahversorgung

In Bockfließ und den angrenzenden Gemeinden ist eine Nahversorgung gewährleistet:

- **Spar:** Hauptstraße 45, Bockfließ. Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln.
- **Bäckerei Schramm:** Hauptstraße 28, Bockfließ.
- **Nah & Frisch:** Filiale in der Hauptstraße 93, Großengersdorf.
- **Metzgerei Müllebner:** Hauptplatz 24, 2211 Pillichsdorf.

## ? Öffentlicher Verkehr

## **Busverbindungen:**

- **Linie 520:** Verbindet Bockfließ mit dem Bahnhof Deutsch-Wagram, Wien Aderklaaer Straße (U1) und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 530 und 531:** Bedient die Strecke von Bockfließ nach Gänserndorf oder Wolkersdorf.

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

## **Bahnverbindungen:**

Der Bahnhof Deutsch-Wagram bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

## **? Auto-Anbindung:**

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **L13 und B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## **? Besonderheiten & Freizeit**

Bockfließ bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap