

**Modernisiertes Einfamilienhaus nahe Poysdorf mit  
ebenem Garten - 20 bis 30 Autominuten bis Wien !!**



**Objektnummer: 178102162**

**Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2170 Walterskirchen
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 188,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	259.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.342,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gesellschafter Reinhard Aigner

MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
Franz-Kollmann-Strasse 4  
3300 Amstetten

T +43 650 2111110  
H 0650 2111110




**MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**

- + 15 Jahre Erfahrung in der sensiblen Branche!
- + 100-te vermittelte Immobilien!
- + Ich berate sie gerne und nehme mir Zeit für SIE!

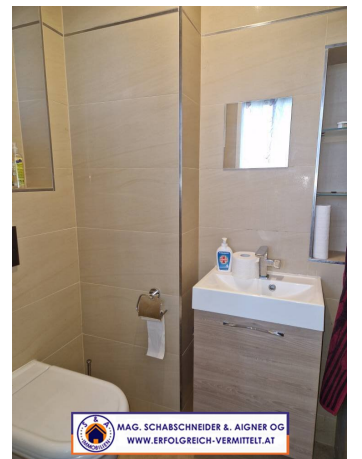
*Reinhard Aigner*

 065  **MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG** .at  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**







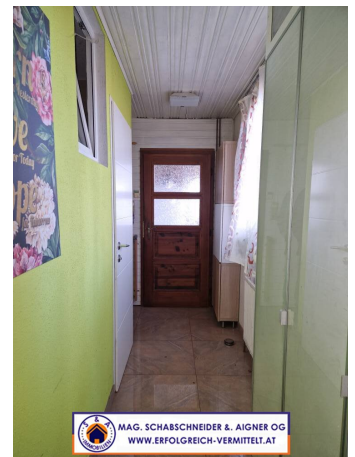





 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**

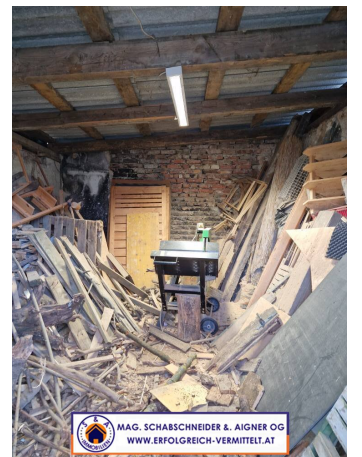


 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**





Scannen sie diesen QR-Code, um  
diese Kontaktinformation in  
" Kontakte" hinzuzufügen

*Reinhard Aigner*



# Objektbeschreibung

**Aussi aufs Land!**

**Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in der kleinen Ortschaft Walterskirchen**

**bei Poysdorf im Weinviertel!**

**Ideal für Wiener und Wienerinnen die einen Zweitwohnsitz oder Hauptwohnsitz in der Nähe und Ruhe suchen!**

**ca. 20-30 Autominuten von Wien bis zur Haustür**

**Autobahnanschluss A5 nur 5 Minuten entfernt!**

**Wichtigste Infrastruktur ( Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Gastronomie, Badeteich ..... ) 5 Minuten nach Poysdorf!**

[NEU! -----> Google Street View Link <-----](#)

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundfläche ca. 487 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss u. ausgebautes Dachgeschoss
- Heizung: Pelletseinzeloferen und Holz/-Zentral
- Bramac Dach ( mit Steinwolle gedämmt )
- Wintergarten u. Holzscheune ( ca. 19 m<sup>2</sup> NFL.)
- ebener, sonniger Garten
- Terrasse

- modern eingerichtet
- 2 Scheiben Isolierglas Holzfenster
- Elektrik neu
- im Obergeschoss klimatisiert (2 Klimageräte)
- Fliesen, Kunststoff und Parkettböden
- unterkellert
- Küche mit wertiger Einbauküche möbliert u. Küppersbusch Geräten
- Bad mit Eckbadewanne und 2 Waschplätzen
- Anschlüsse: Sat, Strom, Starkstrom, Kanal
- wird großteils möbliert übergeben ( nach Absprache )

**Raumaufteilung:**

EG.: Küche, Bad, WC, 2 Zimmer, Vorraum

OG.: 2 Zimmer

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.

**Bei Interesse schicken Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten**

(inkl. PLZ u. Strasse) direkt über

<http://www.erfolgreich-vermittelt.at>

damit wir Ihnen ein kostenloses u. unverbindliches Exposé (mehr Fotos, Lage, Adresse, Pläne, etc.) mailen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap