

## Charmantes Wohnhaus in Untersiebenbrunn



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11240**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	61,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-30  
H +43 650 5067373  
F +43 1 2031168-40



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus verbindet den Charakter eines gepflegten Altbestandes mit dem Komfort eines hofseitigen Zubaus in Ziegelmassiv und bietet ein behagliches Zuhause in zentraler Lage. Auf einer Grundfläche von rund 185 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmen Wohnambiente. Das Haus ist in geschlossener Bauweise errichtet, sodass direkt links und rechts angrenzende Häuser eine harmonische Nachbarschaft bilden.

Der straßenseitige Altbestand aus den 1970er-Jahren strahlt klassischen Charme aus, während der 1999 angebaute hofseitige Teil mit saniertem Dach modernen Wohnkomfort bietet. Die Kunststofffenster und die Gasthermenheizung sorgen für zeitgemäße Ausstattung. Über den überdachten Eingangsbereich mit Pergoladach gelangen Sie in den zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume (bis auf das Wohnzimmer) bequem begehbar sind. Ein praktischer Abstellraum, das Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, sowie die separate Küche mit Platz für einen Esstisch schaffen ein funktionales, freundliches Wohnumfeld.

Das hofseitige Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses: Es öffnet sich zur sonnenverwöhnten Südost-Terrasse und in den Garten, der auch eine Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum bietet. Das Schlafzimmer zur Straßenseite ist Teil des ursprünglichen Altbestands und verfügt über Außenrollläden, die für angenehme Privatsphäre sorgen.

Dieses Wohnhaus überzeugt durch seinen gelungenen Mix aus Altbestand und Zubau, die kompakte, aber gut durchdachte Raumaufteilung sowie den charmanten Außenbereich. Ideal für Singles, Paare oder Familien, die ein behagliches Zuhause mit privatem Garten suchen und gleichzeitig die Vorteile einer Reihenhauslage in gepflegter Nachbarschaft genießen möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden

**suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

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