# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Pottschach, Nähe Bahnhof: Ihr Sanierungsprojekt mit 556 m2 Garten! 199.000 Euro!



Objektnummer: 5519

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

2630 Pottschach

1935

Sanierungsbeduerftig

119,30 m<sup>2</sup>

4

556,00 m<sup>2</sup> 52,68 m<sup>2</sup>

F 210,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**F** 3,71

199.000,00€

80,00€

8,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Peter Bigus**

Immobilienquartier Lechnerstraße 18/6 Wien 1030

T +43699 124 715 92



























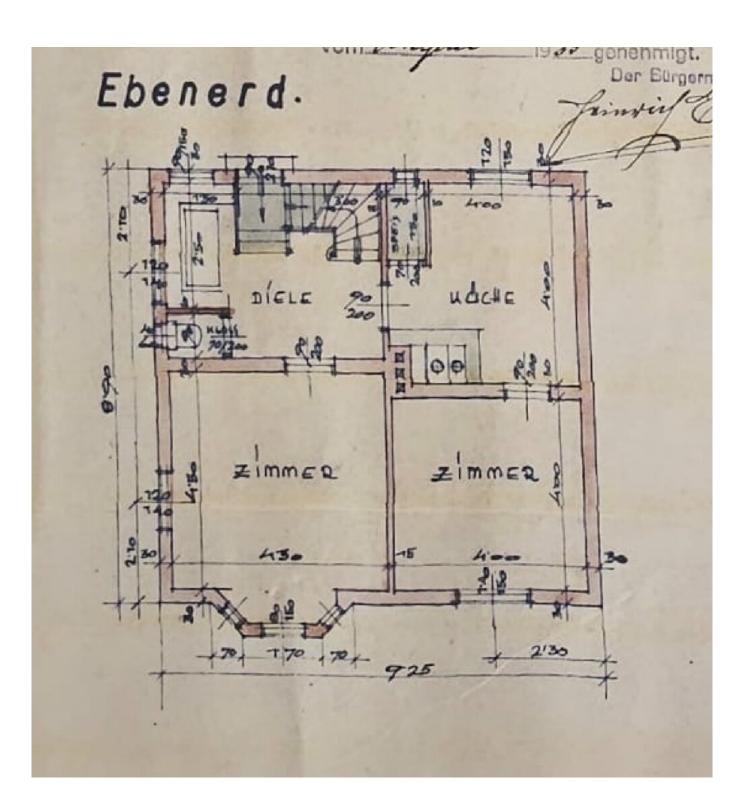


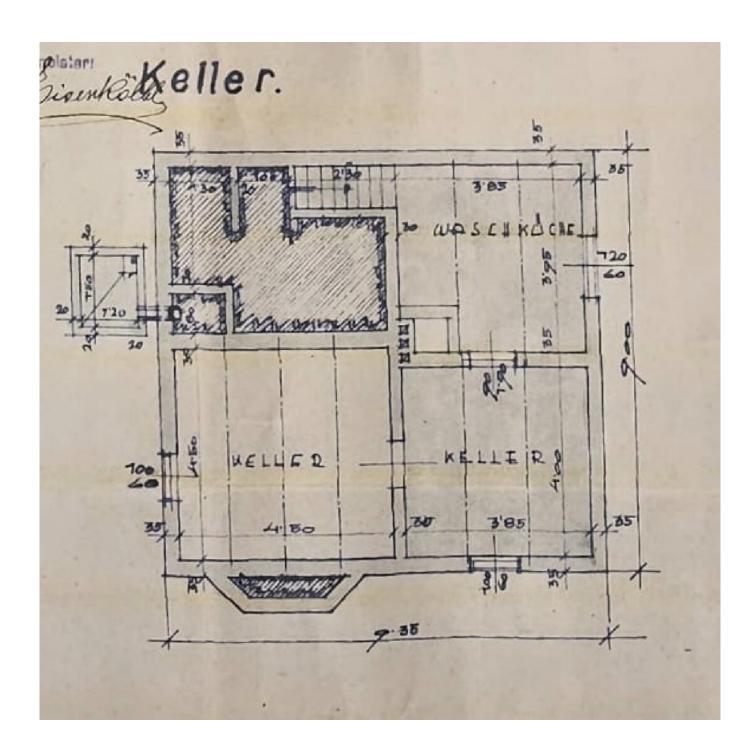




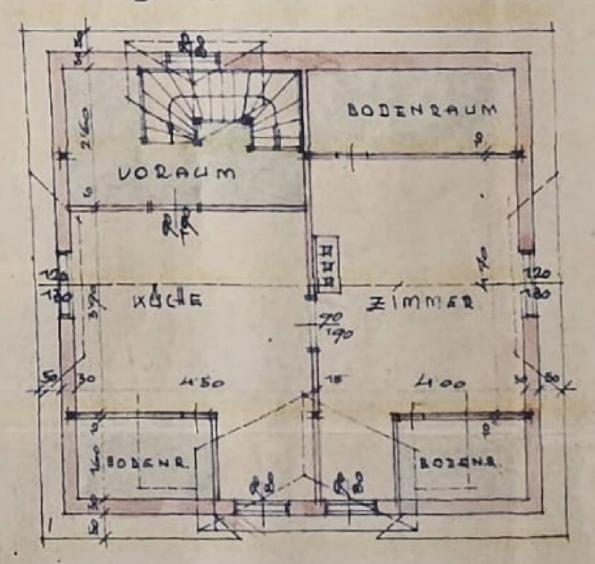








# Dachgeschoss.



mass/41 74 14100.

# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Pottschach, nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1935 errichtet und befindet sich auf einem 646 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt rund 119,30 m² (zuzüglich der Bodenraumflächen im Obergeschoss). Ergänzend bietet der Keller weitere ca. 52,68 m² Nutzfläche. Der großzügige Garten mit etwa 556 m² bietet viel Platz für Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude weist Modernisierungsbedarf auf; eine umfassende, zeitgemäße Sanierung wird empfohlen. Die Immobilie bietet jedoch großes Potenzial und eignet sich ideal für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause mit kreativen Ideen nach eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

## **Erdgeschoss:**

- ein großer Eingangsbereich mit Zugang zum Keller
- eine separate 16 m2 große Küche mit Speis
- ein zirka 19 m2 großes Wohnzimmer mit Erker
- ein zirka 16 m2 großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- eine separates WC

#### Obergeschoss:

- ein Vorraum
- zwei weitere, geräumige zirka 18 m2 große Zimmer
- ein Badezimmer, eine Toilette und eine weitere Küche wurden ohne Plankonsens in die ausgewiesenen Bodenraumflächen eingebaut

Kρ	ller	•
		•

- ein 15 m2 großer Heizraum
- ein weiterer 15 m2 großer Kellerraum
- ein weiterer 21 m2 großer Lagerraum

Das Einfamilienhaus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Auf Wunsch wird das Haus geräumt übergeben.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien und Pendler. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte gelangen. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt nur wenige Minuten entfernt. Die ruhige Umgebung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Pendler. Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreicht man Wien Meidling mit der Schnellbahn in nur 47 Minuten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Schnellbahn S3, Rex 3

#### Kosten

Kaufpreis: 199.000,- Euro

Betriebskosten: zirka 88 Euro pro Monat

Provision: 3 % zzgl. 20 % UST

## Nähere Informationen & Besichtigungstermine:

Bei weiteren Fragen oder für einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin bitte kontaktieren Sie **Hr. Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per E-Mail: **bigus@immobilienquartier.at.** 

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <7.500m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <1.500m

# Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <2.000m Post <2.000m

## Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <6.000m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap