

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Felixdorf.**



**Objektnummer: 6304/2799**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Melzer**

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

T +43 (0) 2635 64530  
H +43 (0) 676 884004223

F +43 (0) 2635 6473

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

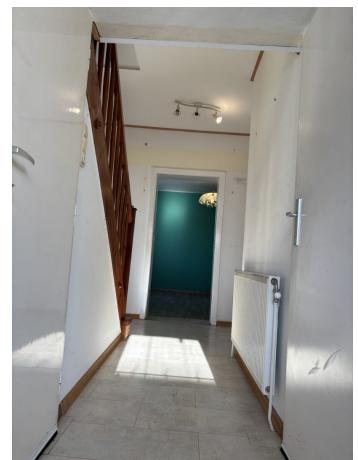
ermin zur























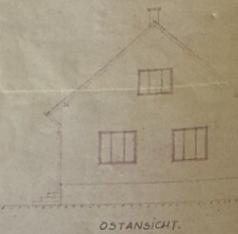




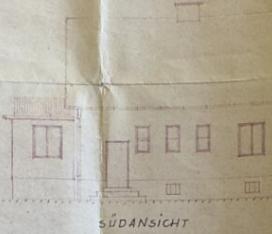


WOHNHAUS FÜR FRL. ALOISIA SIEBERT  
IN FELIXDORF.

M. 1:100.



OSTANSICHT.



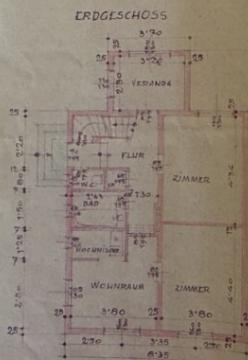
SÜDANSICHT



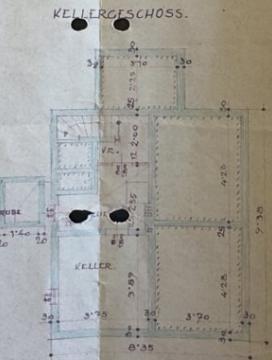
QUERSCHNITT.



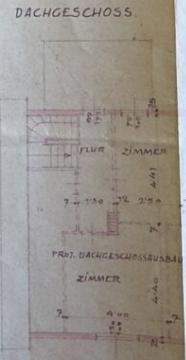
SITUATION 1:500.



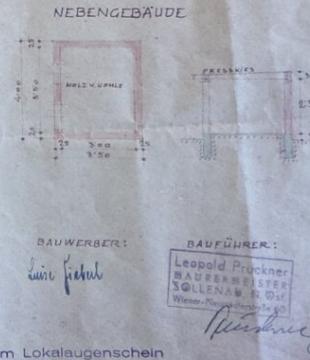
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS.



DACHGESCHOSS



NEBENGEBÄUDE

BAUWERBER:  
*Walter Pichler*  
BAUFÜHRER:  
Leopold Pruckner  
BAUERBAUER,  
SÖLLENAU, 1101  
Wiener Neudorfstrasse 10

*Reinhard*

Dem Lokalaugenschein  
am 4.8.1955 vorgelegen.  
Die Baubewilligung  
wurde erteilt.

Der Bürgermeister:  
*H. Stauder*

SÖLLENAU, IM JULI 1955.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Felixdorf, das mit seinem großzügigen Grundstück von 1.109 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von rund 91 m<sup>2</sup> überzeugt. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die viel Platz im Grünen schätzen.

## Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.109 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1955
- Heizung: Gas (Bj. 1994)
- Fassade: 25 cm Mauerwerk mit 12 cm Wärmedämmung (Styropor) + 15 mm Rigidplatten
- Dach: Flacheternit, erneuert im Mai 2000

Das Haus präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Der große Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder für zukünftige Erweiterungen ein.

## Besonderheiten:

- Großes, sonniges Grundstück mit viel Grünfläche
- Laufend gepflegt
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in Felixdorf

## Kaufpreis: € 349.000,-

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap