

**DB IMMOBILIEN | Einfamilienhaus mit Fernblick und
großem Potenzial**



Objektnummer: 460

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

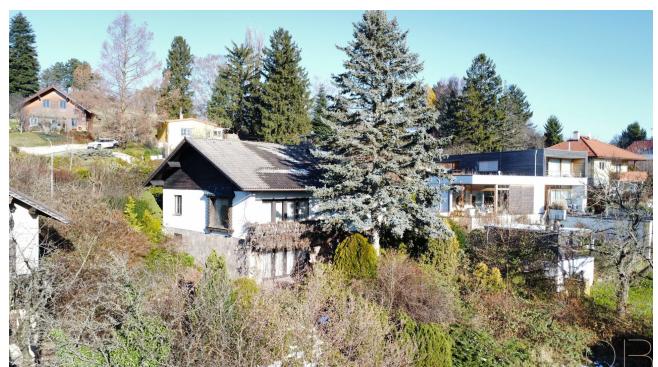
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Kirchbach
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	178,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	95,20 m ²
Heizwärmebedarf:	G 353,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,58
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	129,75 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

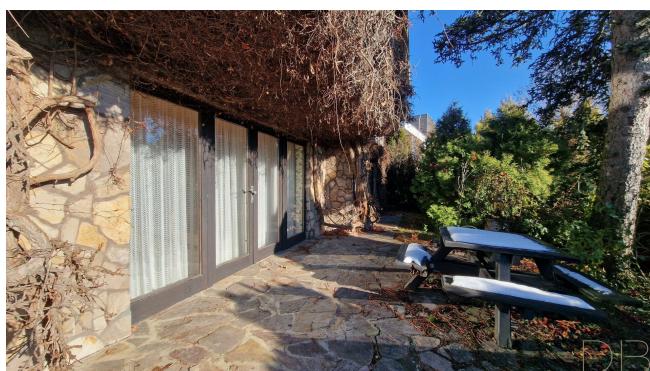
Ihr Ansprechpartner

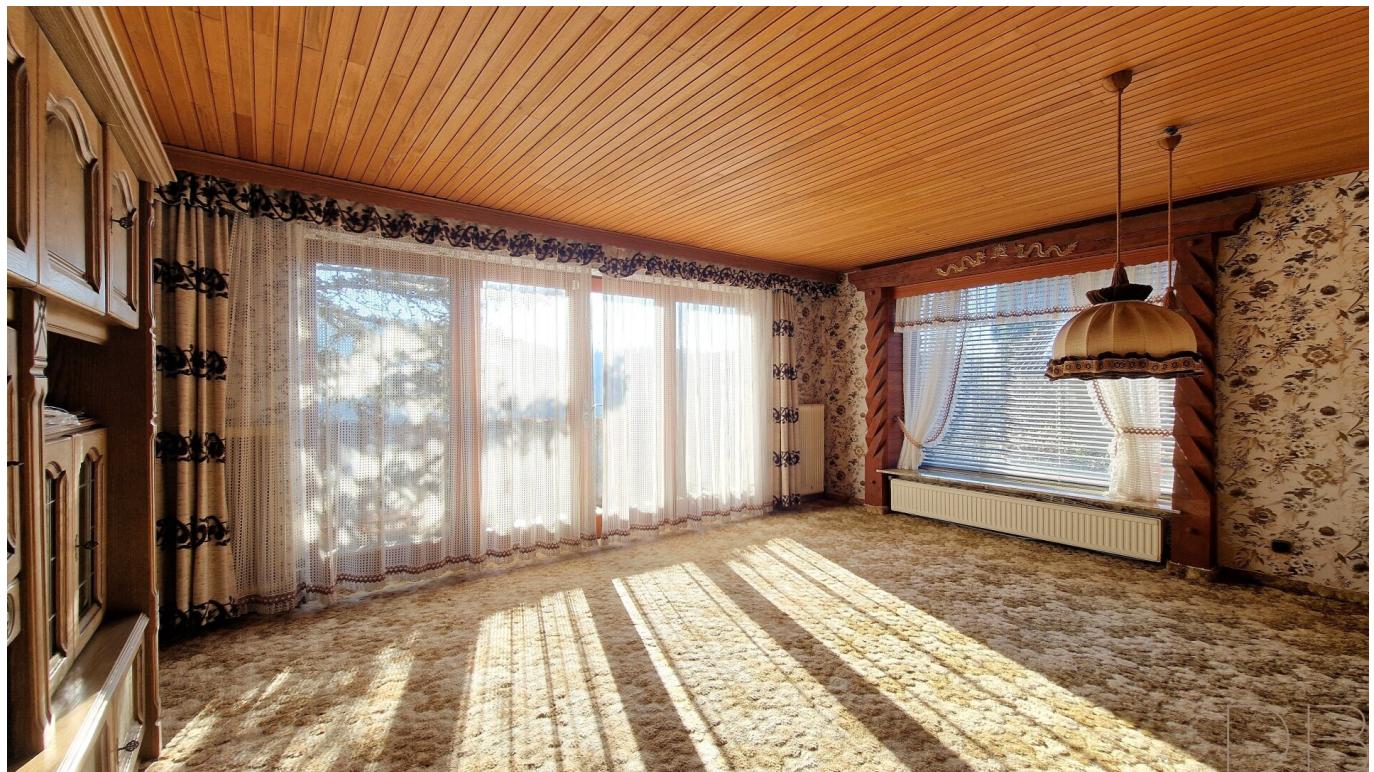


Doris Breis

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

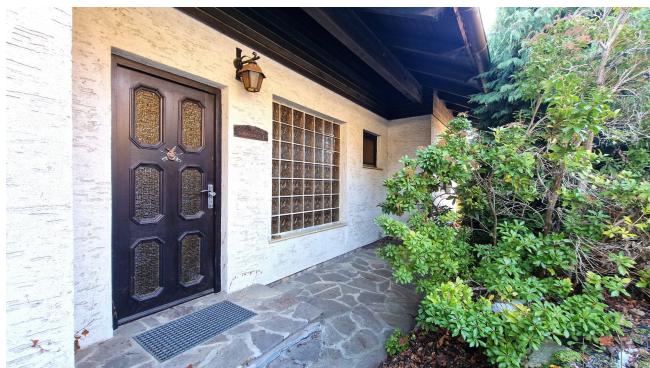






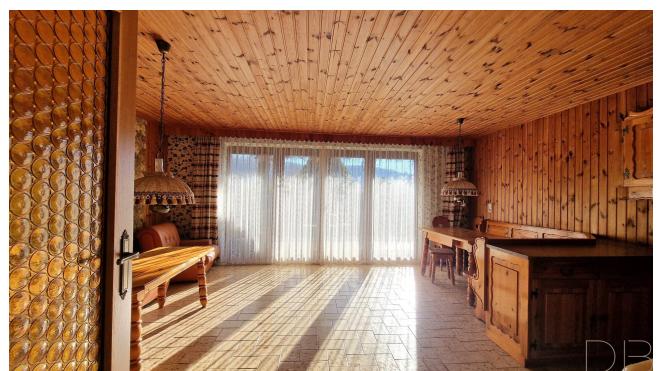


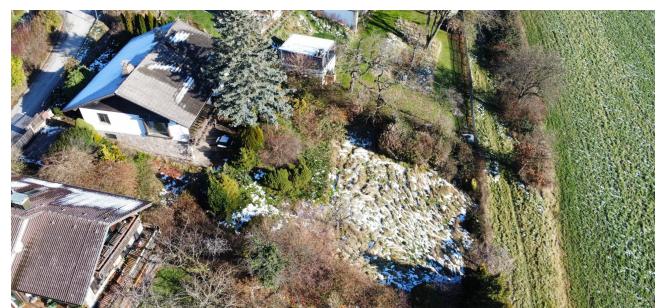




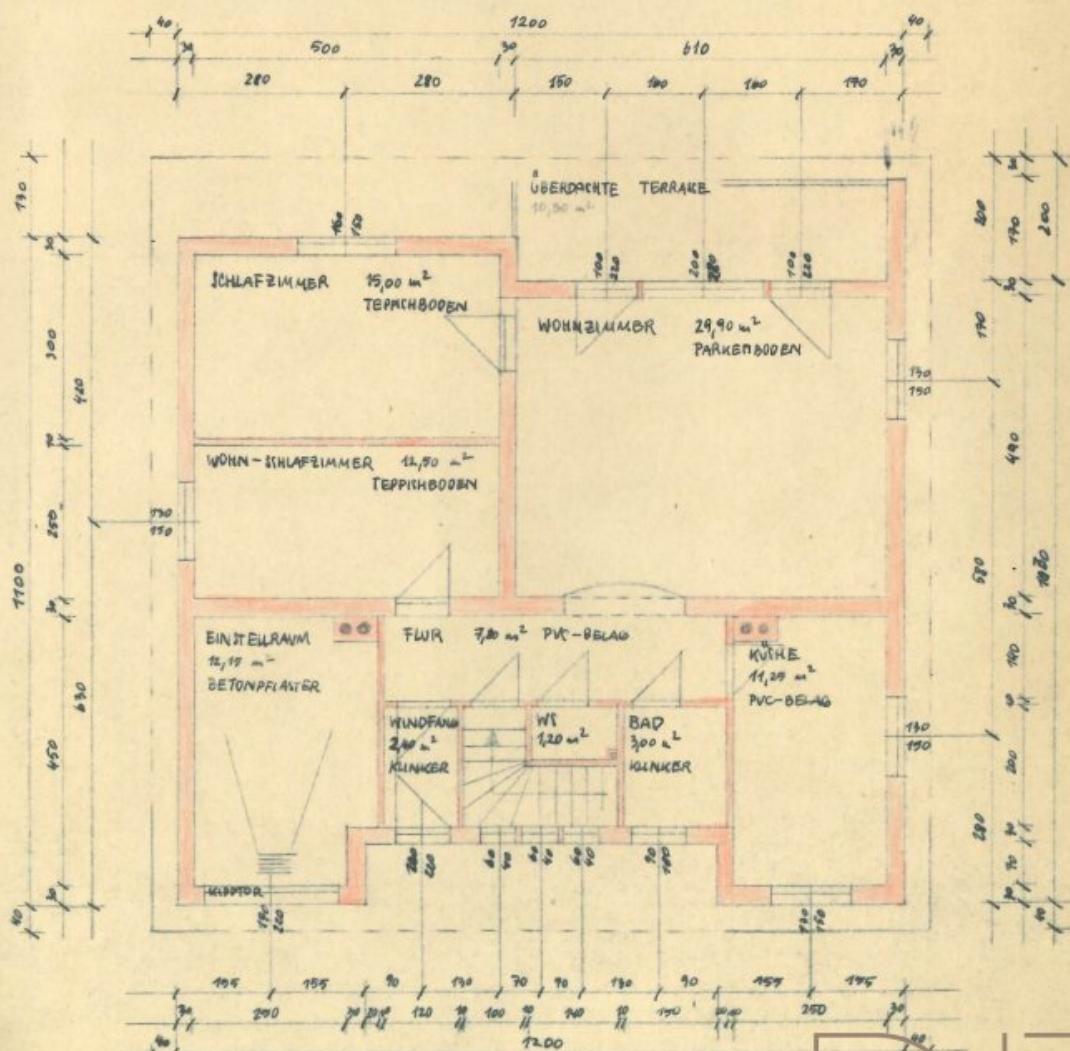




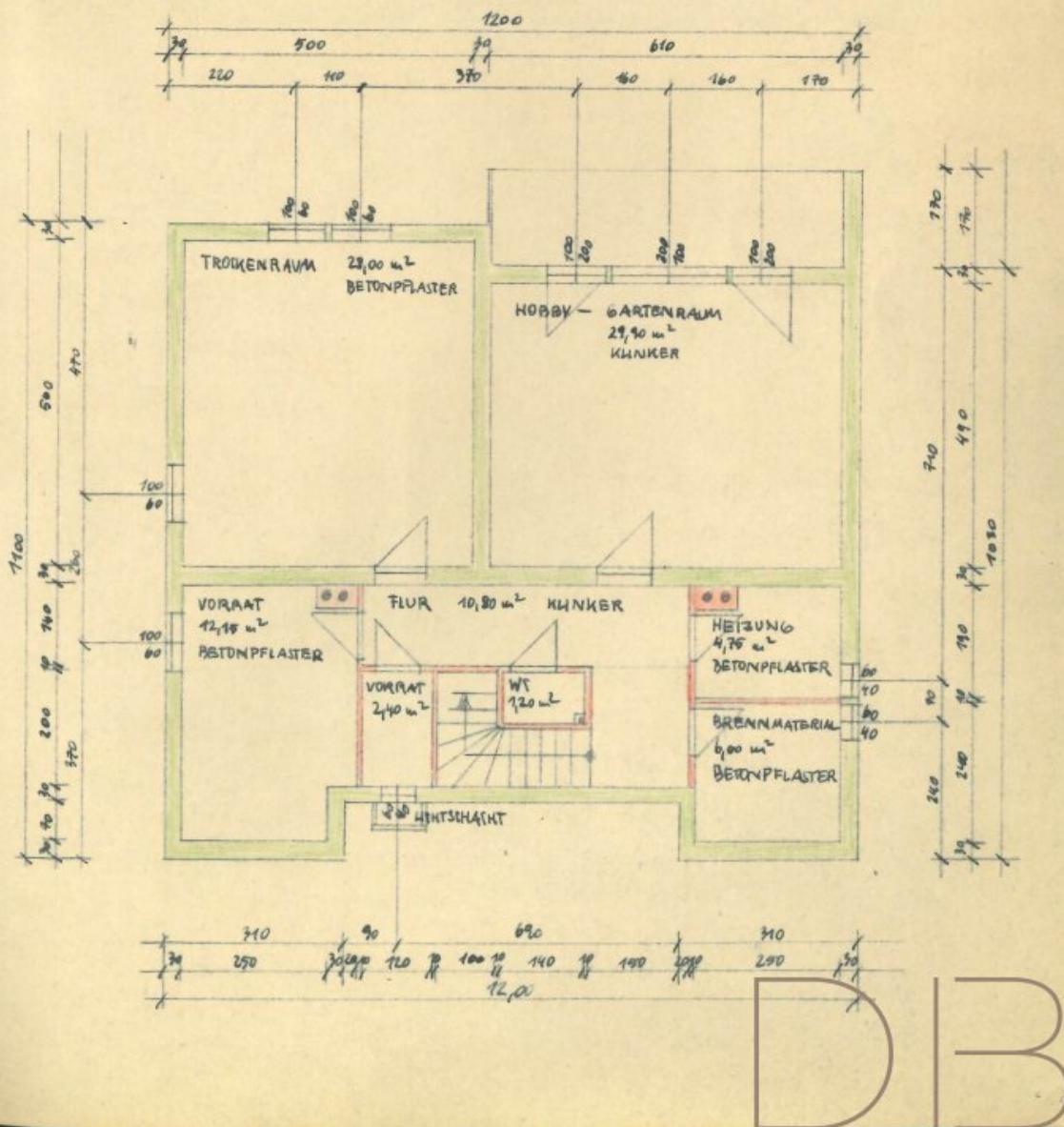




WOHNGESCHOß M. 1:100

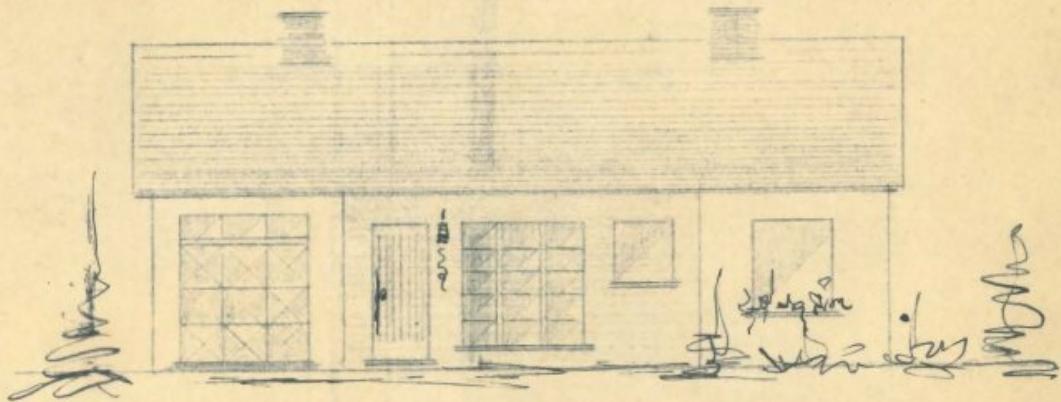


KELLERGESELLSCHAFT M. 11.100



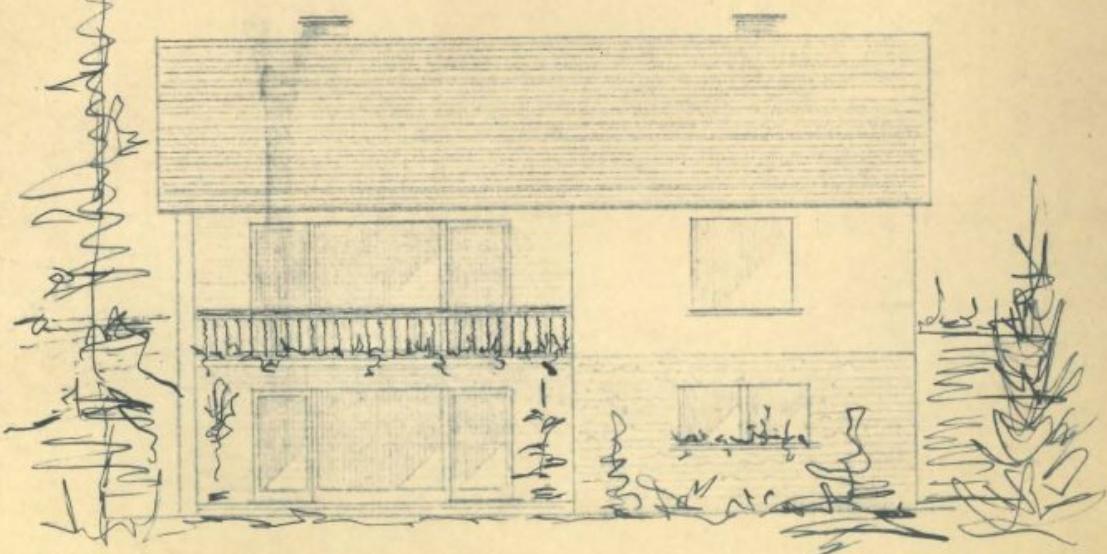
ANSICHT - STRASSE

M, 1:100



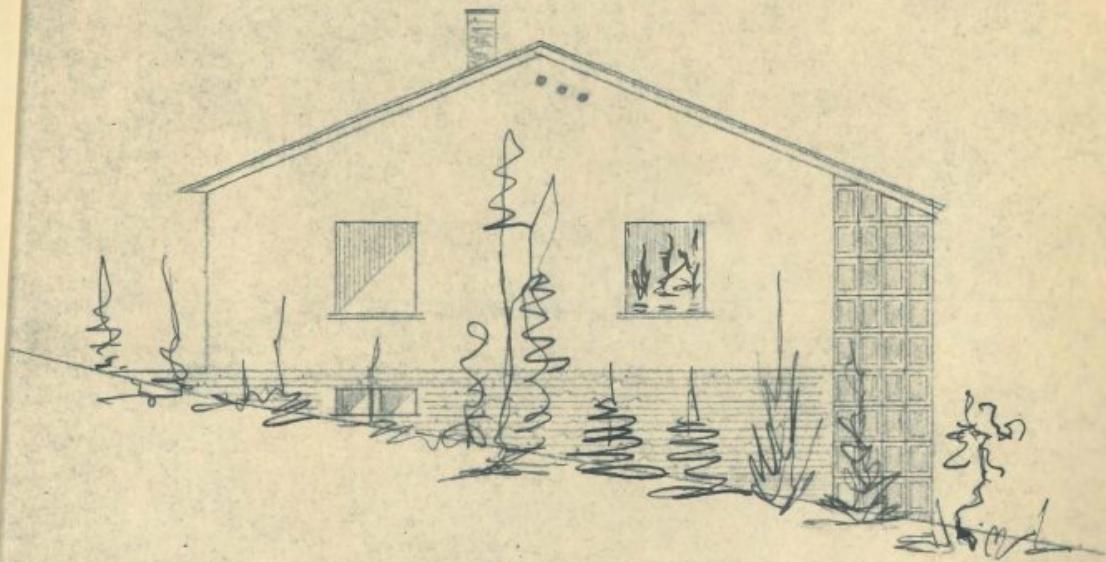
ANSICHT - GARTEN

M, 1:100

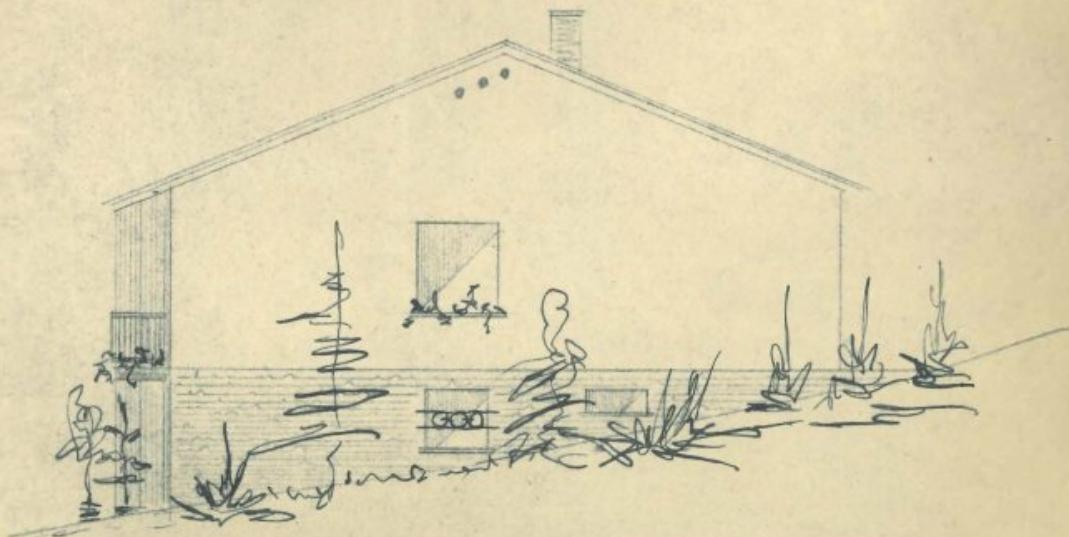


DB

ANSICHT - NÄHBAR - PN 213/5



ANSICHT - NÄHBAR - PN 213/6



DB

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf rund **83 m² Wohnfläche** sowie **zwei zusätzlichen Wohnräumen im ebenerdig zum Garten ausgerichteten Kellerbereich** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dieser **Kellerbereich** erstreckt sich über **ca. 95 m²**, welche demnach eine **Gesamtnutzfläche** des Hauses über **ca. 178 m²** aufweist.

Die Immobilie präsentiert sich im **originalen 70er-Jahre-Retrostil** und befindet sich insgesamt in **sanierungsbedürftigem Zustand** – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus liegt in **attraktiver Hanglage** und beeindruckt mit einer **wunderschönen, unverbaubaren Fernsicht** über umliegende **Wiesen bis hin zum Wienerwald**. Die **absolute Ruhelage** garantiert Erholung und Privatsphäre, während die hervorragende Anbindung überzeugt: **In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie Tulln oder Wien** mit Ihrem Auto.

Ein sonniger Garten mit direktem Ausgang aus dem Kellerbereich, viel Gestaltungsfreiraum und das charmante Retro-Ambiente machen dieses Objekt zu einer **einzigartigen Gelegenheit mit großem Entwicklungspotenzial**.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

EG:

- **Wohnzimmer mit Balkon**

- **2 Schlafräume**

- **Küche**

- **Bad**

- **WC**

- **Vorraum**

- **Einstellraum**

KG:

- **2 Wohnräume**

- **Kellerraum**

- **Heizraum**

- **WC**

Sollten Sie eine Neubebauung bevorzugen, gelten hier folgende Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte: 30%

offene Bauweise

Bauklasse: I,II

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem atemberaubenden Ausblick dieser Liegenschaft!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <4.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <8.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap