

**Wien Nähe: Sonnendurchflutetes, ehemaliges Bauernhaus  
mit 1224m<sup>2</sup> großem, ebenem Grundstück in ruhiger  
Sackgasse**



Gartenansicht des Hauses mit Veranda

**Objektnummer: 1754/63**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2124 Oberkreuzstetten
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 356,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 3,87
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

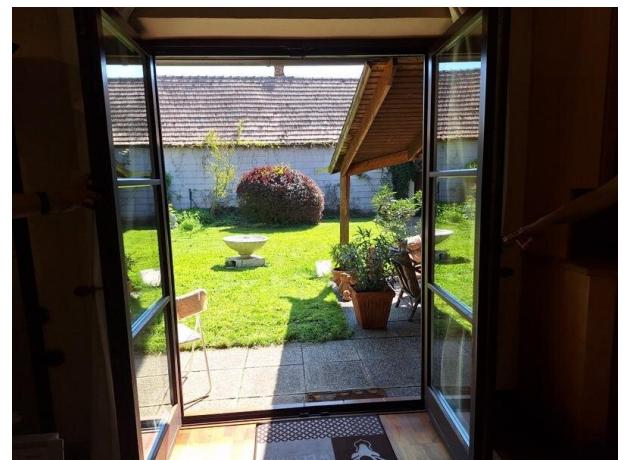
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Michalek**

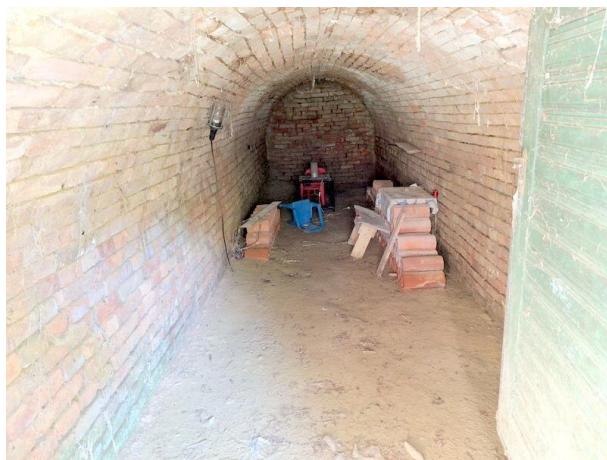
AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien











## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse ist dieses wunderschöne, modern möblierte, sonnendurchflutete Haus zu verkaufen.

Es besteht aus 2 Schlafzimmern, einem ca. 35m<sup>2</sup> großem, freundlichen Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang, einer Küche, einem Bad mit Wanne und Dusche, einem extra WC und diversen kleinen Nebenräumen.

Das Haus wurde laufend renoviert, auch das Dach.

Es ist alles ist in einem ausgezeichneten Zustand und wäre sofort beziehbar.

Hinter dem Haus liegt der ca. 1200 m<sup>2</sup> große, von außen uneinsehbare, ebene Garten mit vielen Bäumen und einem urigen Weinkeller.

Die Hauseinfahrt mit dem großen Doppelflügeltor kann als wetter geschützter Abstellplatz für einen PKW genutzt werden.

Im anschließendem Garten wäre noch Platz für weitere Fahrzeuge.

Das Grundstück hat die Widmung Bauland/Wohngebiet und könnte eventuell auch geteilt werden, da von „hintaus“ ebenfalls eine Zufahrt möglich ist.

Wichtig für Wien Pendler:

Ein Schnellbahnanschluss nach Wien zum Bahnhof Nieder-Kreuzstetten ist in 5 Autominuten erreichbar.

Zur A5 Nordautobahn sind es ca. 10 Autominuten.

Habe ich ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Franz Michalek

0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Wenn auch Sie auch eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würde ich mich freuen, diese meinen vorgemerkt Suchkunden präsentieren zu dürfen. Für eine kostenlose Verkehrswertschätzung sowie eine umfassende Beratung rund um Ihre Immobilie kontaktieren Sie bitte Ihren Immobilienfachberater für die Bezirke Mistelbach, Korneuburg, Gänserndorf und Wien

Franz Michalek 0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Ich freue ich mich von Ihnen zu hören!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <6.500m  
Post <2.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap