

Charmantes Haus mit Entwicklungspotenzial im Herzen von Poysdorf



Objektnummer: 6547/4154

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2170 Poysdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	77,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

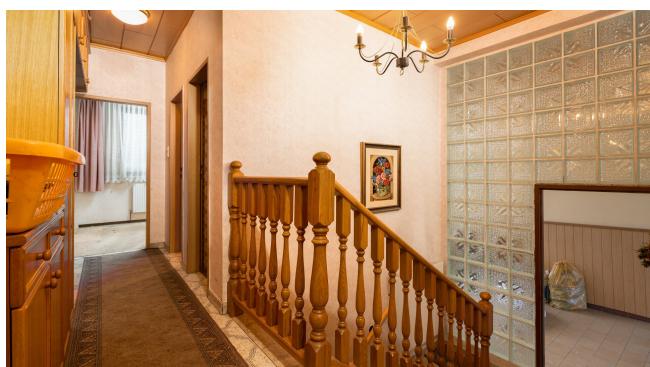
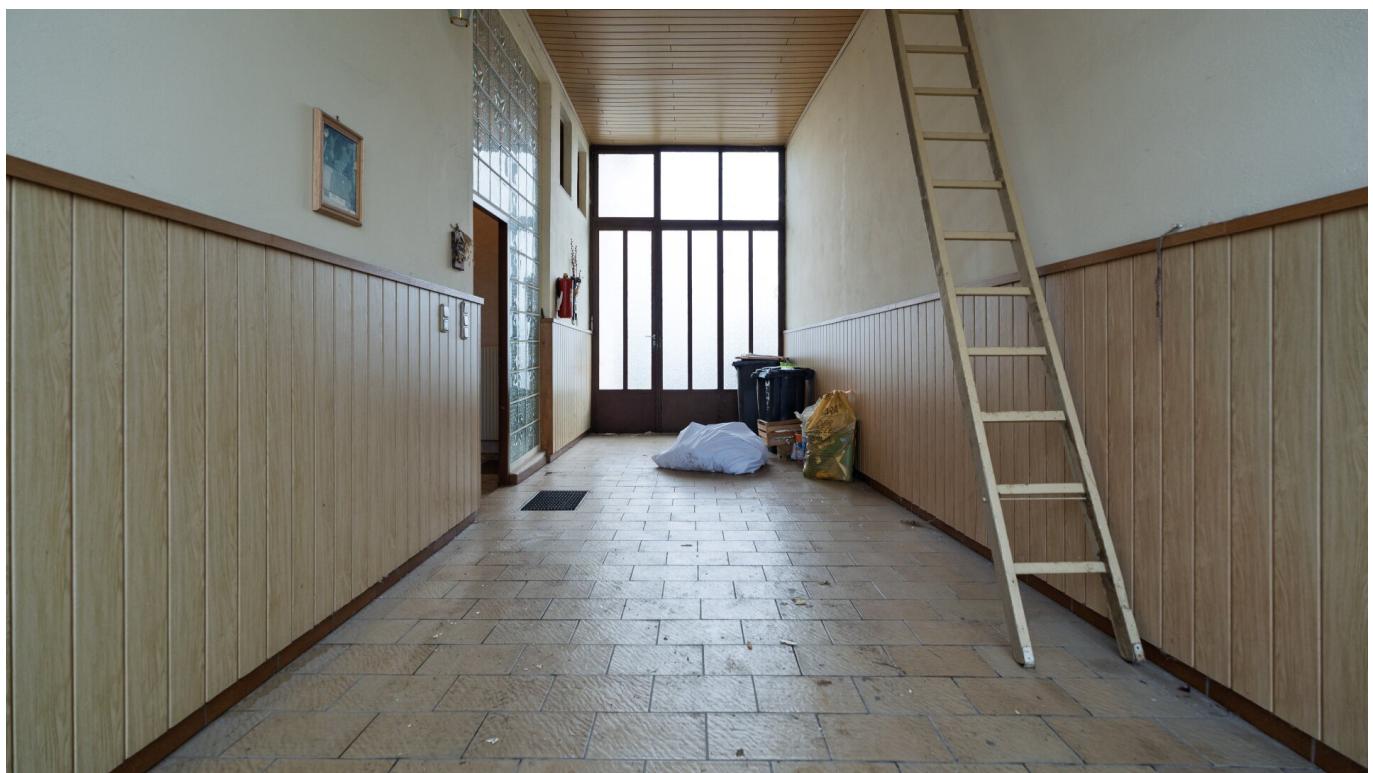
Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20







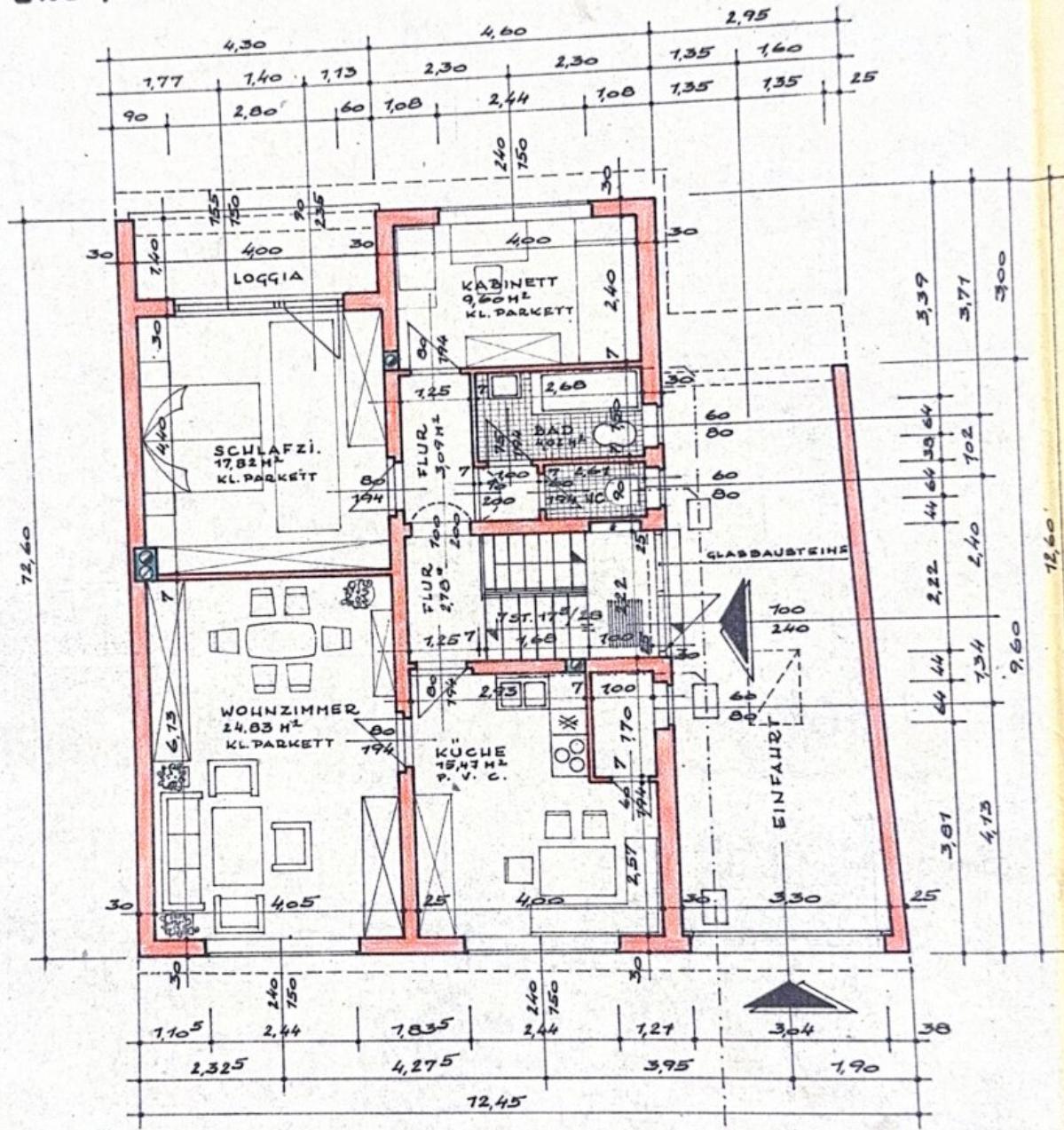






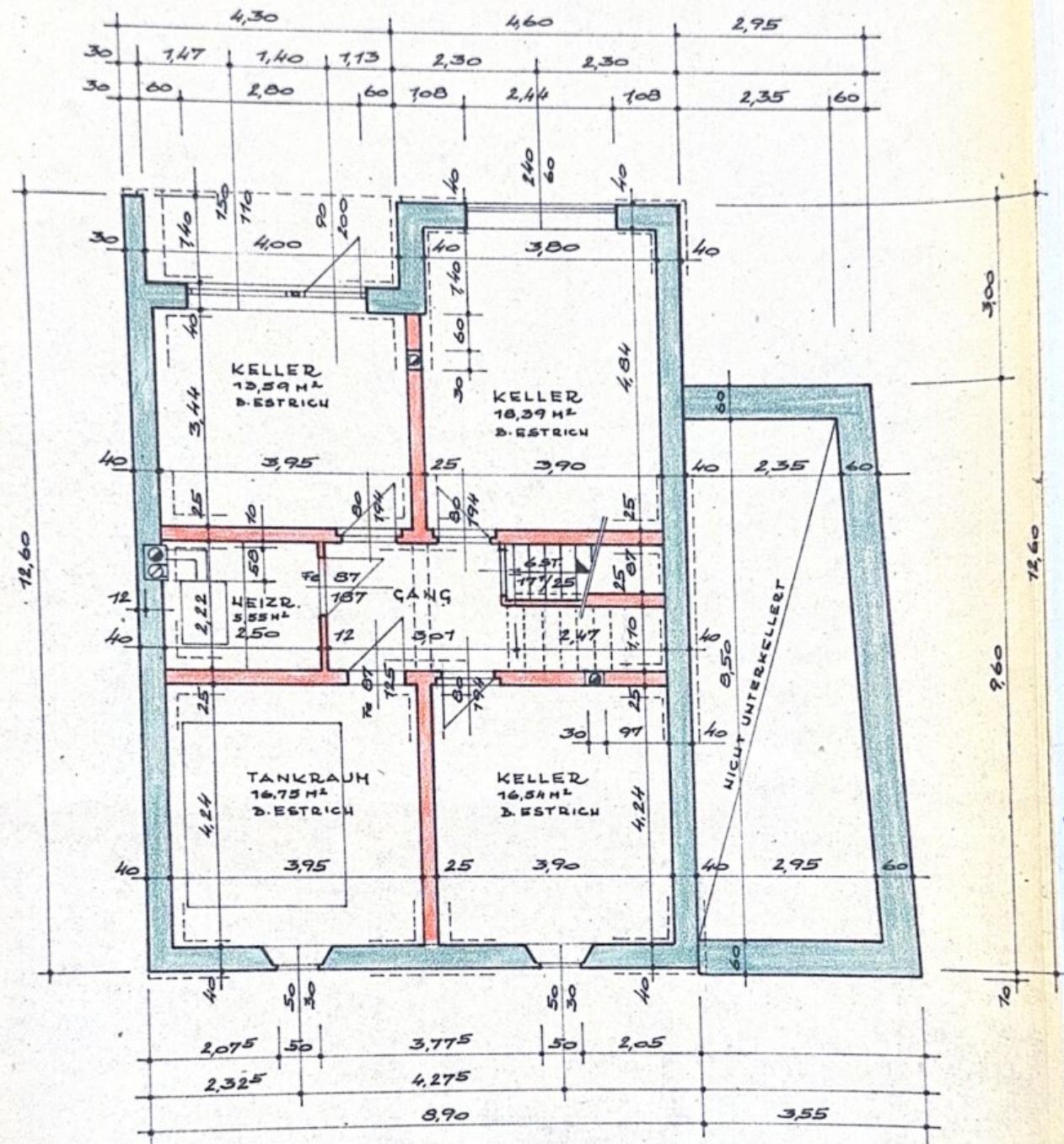


ERDGESCHOSS

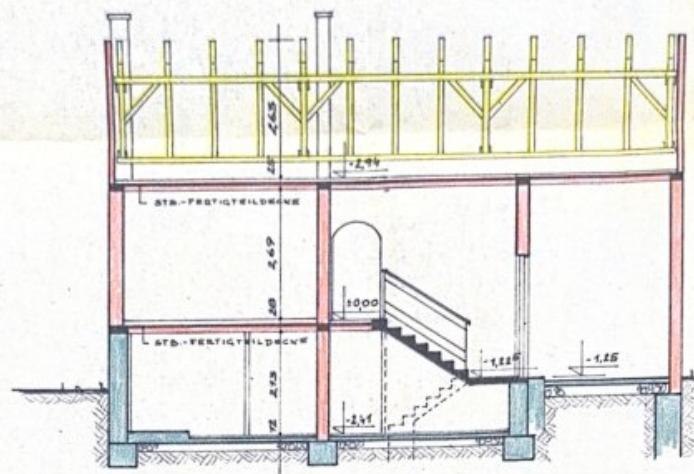


POYSDORF, IM JÄNNER 1972

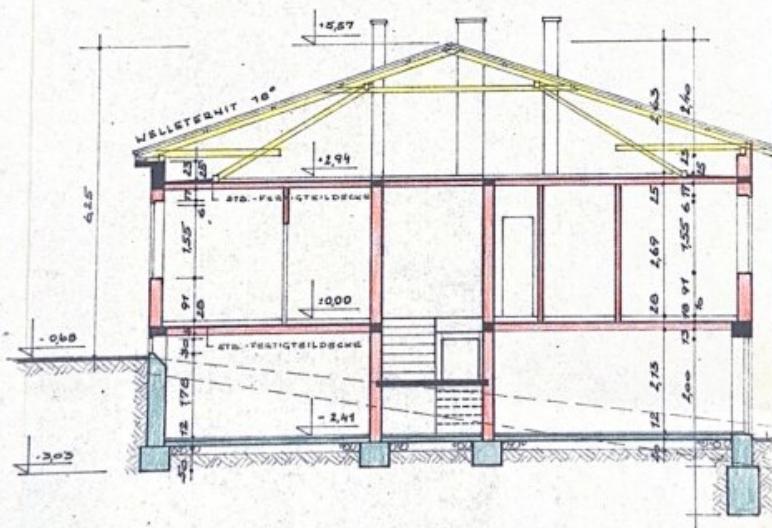
KELLER



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Poysdorf – viel Potenzial auf 560 m² Grund

- **Wohnnutzfläche:** ca. 158 m²
- **Erdgeschoss** - Eingangsbereich mit Stiege und Flur, Küche mit Essbereich, Wohnbereich, Schlafzimmer, mit Loggia, Wc, Badezimmer, Kabinett
- **Keller** - Stiegenberreich, 4 Räume, Heizraum, direkter Ausgang in den Garten
- **Grundstücksfläche:** ca. 560 m²
- **Baujahr:** 1972
- **Zustand:** *sanierungsbedürftig*
- **Lage:** Sämtliche Nahversorger auch zu Fuß erreichbar
- **Energieversorgung:** Öl & Strom
- Video in den Anhängen

Ausführliche Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 befindet sich in Poysdorf und bietet eine solide Basis für alle, die ein Objekt mit **echtem Entwicklungspotenzial** suchen. Das Gebäude ist **sanierungsbedürftig**, überzeugt jedoch durch seine **grundsolide Struktur** und ein **großzügiges Grundstück..**

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den kleinen Stiegenhaus in das Erdgeschoss und den Keller. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche mit

Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Kabinett. Badezimmer und WC sind getrennt. Ein besonderes Highlight: Ein Schlafzimmer verfügt über eine **Loggia**, der Ausblick in den Garten bietet.

Über den Eingangsbereich gelangt man nicht nur in die Wohnräume, sondern auch direkt in den **Keller**, der mit insgesamt **vier Räumen** plus einem **Heizraum** überraschend viel Platz bietet. Dort befindet sich die **Öl-Zentralheizung** samt **1000-Liter-Tank** – solide Technik, gut erreichbar und praktisch angeordnet.

Der Keller verfügt über einen **direkten Ausgang in den Garten**, was das Haus besonders für Handwerker, Hobbybastler oder angehende Gartenliebhaber attraktiv macht. Ergänzt wird das Ganze durch einen **hauseigenen Brunnen**, der dem Außenbereich zusätzlichen Nutzen und Charme verleiht.

Die Fenster straßenseitig wurden bereits durch **3-fach Verglasung** erneuert, auch diese sind schon in die Jahre gekommen, während im restlichen Haus noch **2-fach verglaste Holzfenster** (Baujahr entsprechend) verbaut sind. Das Dach besteht aus Eternit.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung erfolgt überwiegend über eine **Öl-Zentralheizung** mit einem **1.000-Liter-Öltank**.

Zusätzlich sind im **Küchenbereich** und im **Schlafzimmer Stromheizungen** installiert.

Warmwasser wird ebenfalls mittels der bestehenden Heizanlagen bzw. Boiler bereitgestellt.

Infrastruktur

Poysdorf bietet eine vollständige Nahversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Alltagsdienstleister sind rasch erreichbar
- Ärzte, Schulen und Kindergarten befinden sich im Nahbereich
- Hinter dem Grundstück liegt ein **Fußballplatz**, ideal für Familien oder sportliche Aktivitäten
- Ruhige Wohnlage mit angenehmem Umfeld

Verkehrsanbindung

- Gute Anbindung über die **B7** Richtung Wien
- Regionale Busverbindungen nach Mistelbach und Wien
- Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in überschaubarer Zeit

(Die genauen Fahrzeiten ergänze ich dir gern, wenn du möchtest)

Wichtig – Gebührenbefreiung

Unter bestimmten Voraussetzungen (Hauptwohnsitz, dringender Wohnbedarf) können Käufer von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** sowie der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)** befreit werden.

Finanzierungsinfo

Falls die Finanzierung unsicher erscheint: Ein Finanzierungspartner kann rasch und

transparent prüfen, ob ein Kredit möglich ist – oft deutlich schneller als Hausbanken. Provision fällt für Käufer üblicherweise keine an, da diese von der finanzierenden Bank getragen wird.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap