

## **Modernisiertes Einfamilienhaus in 2301 Wittau – Ihr neues Zuhause wartet!**



Drohnenfoto

**Objektnummer: 6547/4178**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Wittau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Rene Sezgin**

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

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















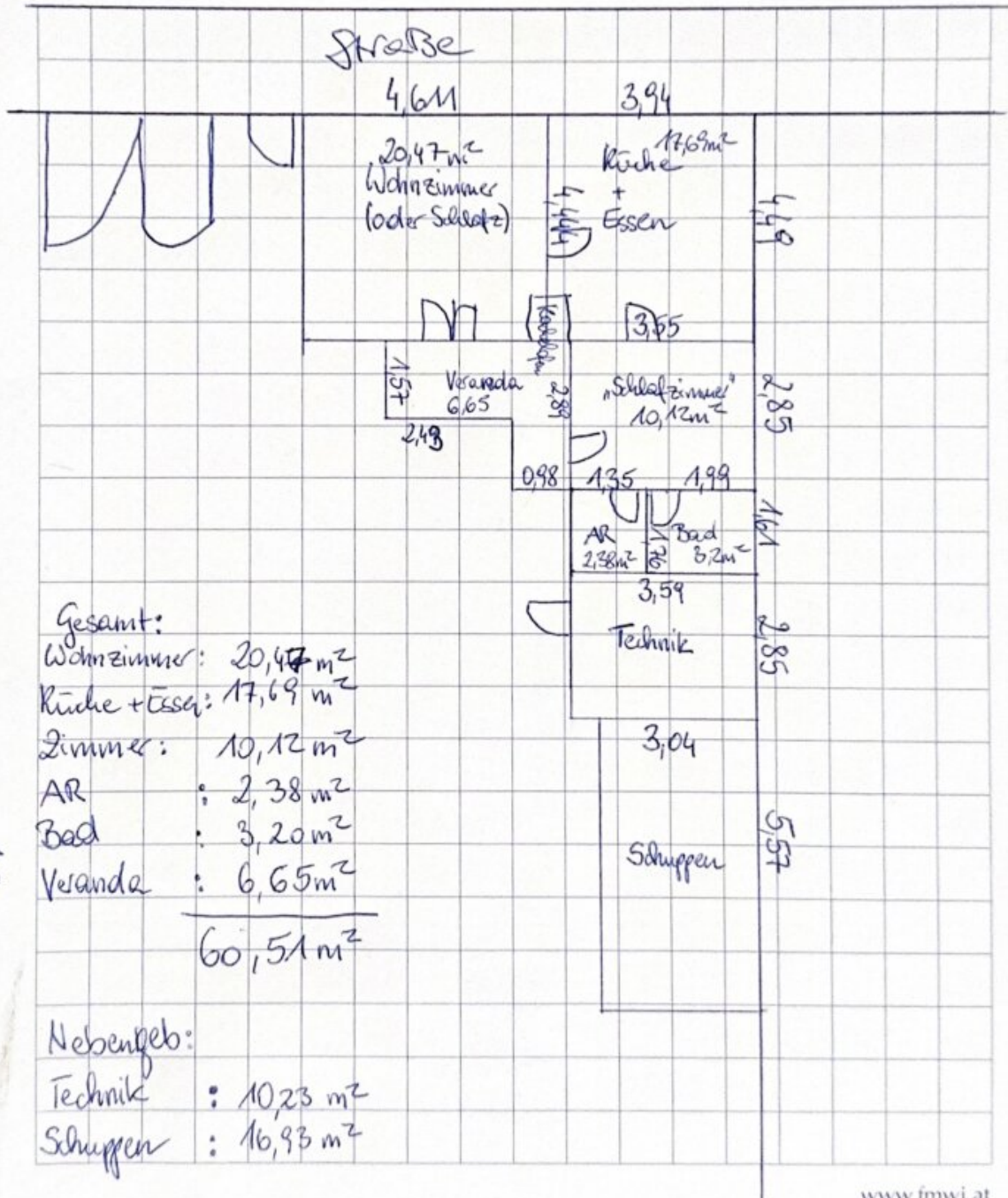






Metallwarenindustrie

WIRTSCHAFTSKAMMER  
ÖSTERREICH





# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **60m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + Technikraum 10m<sup>2</sup> und Schuppen knapp 17 m<sup>2</sup>**
- Erdgeschoss: **Eingangsbereich, Küche-Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum/Schrankraum**
- **Grundstücksfläche** ca. **475 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Beheizung mittels Strom und Holzofen im Wohnzimmer / Esszimmer**
- **Brunnen für Gartenbewässerung & Wasserversorgung Haus (kein Ortswasser vorhanden)**
- **Schön angelegter Garten**
- **Zugang aufs Grundstück von 2 Seiten**
- **Bauland Wohngebiet (2WE) - 30% Bebaubar, geschlossene Bauweise, Bauklasse 1**
- **Video in den Anhängen**

## Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Das **Wohnhaus** liegt in einer **sehr ruhigen Gasse** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie charmante Details. Der **Eingang** befindet sich linkerhand und ist über eine **Veranda** erreichbar, die zugleich einen Zugang zum Schlafzimmer und Wohnzimmer bietet.

- **Wohnzimmer:** Heller und freundlicher Raum, ausgestattet mit einer **Klimaanlage für warme Sommertage** sowie einem **Festbrennstoffofen für gemütliche Winterabende**. Von hier aus gelangt man direkt in die Küche.
- **Küche mit Essbereich:** Sehr gepflegt, nahezu neuwertig und großzügig gestaltet. Sie ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Veranda zugänglich.
- **Schlafzimmer:** Über die Küche sowie die Veranda erreichbar. Das Fenster geht in die Veranda hinaus. Vom Schlafzimmer aus führt der Weg weiter ins **Badezimmer** sowie in einen **kleinen Abstellraum**, der sich ideal als **Schrankraum** eignet.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen von außen begehbaren **Technikraum**. Dieser ist mit einer **kleinen Badewanne**, einem **Warmwasserboiler** sowie einer **Brunnenpumpe** ausgestattet, die die **eigene Wasserversorgung** sicherstellt. Über den Technikraum gelangt man zudem zum **Dachaufgang**.

### Garten und Außenbereich

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie ist der **liebevoll angelegte Garten**, der Ruhe und Erholung verspricht. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein **weiterer Zugang** zur Liegenschaft. Ein praktischer **Gartenschuppen** für Geräte und Utensilien ergänzt das Angebot.

### Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung & Warmwasser:** erfolgen über **Strom**



- **Kamin:** vorhanden
- **Klimaanlage:** vorhanden und auch zum Heizen nutzbar

#### **Betriebskosten (geschätzt):**

- Strom: abhängig vom individuellen Verbrauch
- Gemeindkosten (Grundsteuer, Kanal): ca. **€ 82 / Quartal**
- GVU: rund **€ 100–200 / Quartal**

#### **? Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:** Es gibt sowohl in Wittau als auch in Groß-Enzersdorf Kindergärten.
- **Volksschule:** Eine Volksschule befindet sich in Oberhausen in 2 km Entfernung, eine Volksschule ist in Groß-Enzersdorf in ca. 5,3 km Entfernung.
- **Mittelschule und BG & BRG:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot und befinden sich in Groß-Enzersdorf.

#### **? Gesundheitsversorgung**

- **Praktische Ärzte:** Sind in Groß-Enzersdorf und bieten eine umfassende medizinische Grundversorgung.
- **Fachärzte und Zahnärzte:** Ebenfalls in Groß-Enzersdorf.
- **Klinik Donaustadt:** Die nächstgelegene Klinik ist in Wien in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## ?? Nahversorgung

In Wittau selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Groß-Enzersdorf**, die eine umfassende Nahversorgung bieten und mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **BILLA**: Filiale in der Oberhausner Straße 2, Groß-Enzersdorf.
- **LIDL**: Filiale in der Schloßhofer Straße 3, Groß-Enzersdorf.
- **BILLA**: Filiale in der Lobaustraße 4, Groß-Enzersdorf.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 550**: Verbindet Wien mit Wittau und Hainburg und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 553**: Bedient die Strecke zwischen Groß-Enzersdorf mit Wittau und Orth/Donau.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Mit der Linie 550 nach Bad Deutsch-Altenburg und von dort gibt es einen Anschluss nach Wien oder direkt mit der Linie 550 nach Wien und von dort mit der Linie U2 weiter.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 10 Minuten erreichbar.



- Anschluss an die **B3 (Donau Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### ? Besonderheiten & Freizeit

Hier wohnen Sie nicht nur in einem Haus, sondern in einem Zuhause, das Raum für Ihre Träume und Visionen bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie jeden Tag in Ihrem neuen Einfamilienhaus in Wittau. Wittau bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

### Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Post <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap