Modernisiertes Einfamilienhaus in 2301 Wittau – Ihr neues Zuhause wartet!



Vorderseite Haus

Objektnummer: 6547/4178

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Wittau
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	60,00 m²
Kaufpreis:	259.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

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

H +43 664 506 94 20

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





















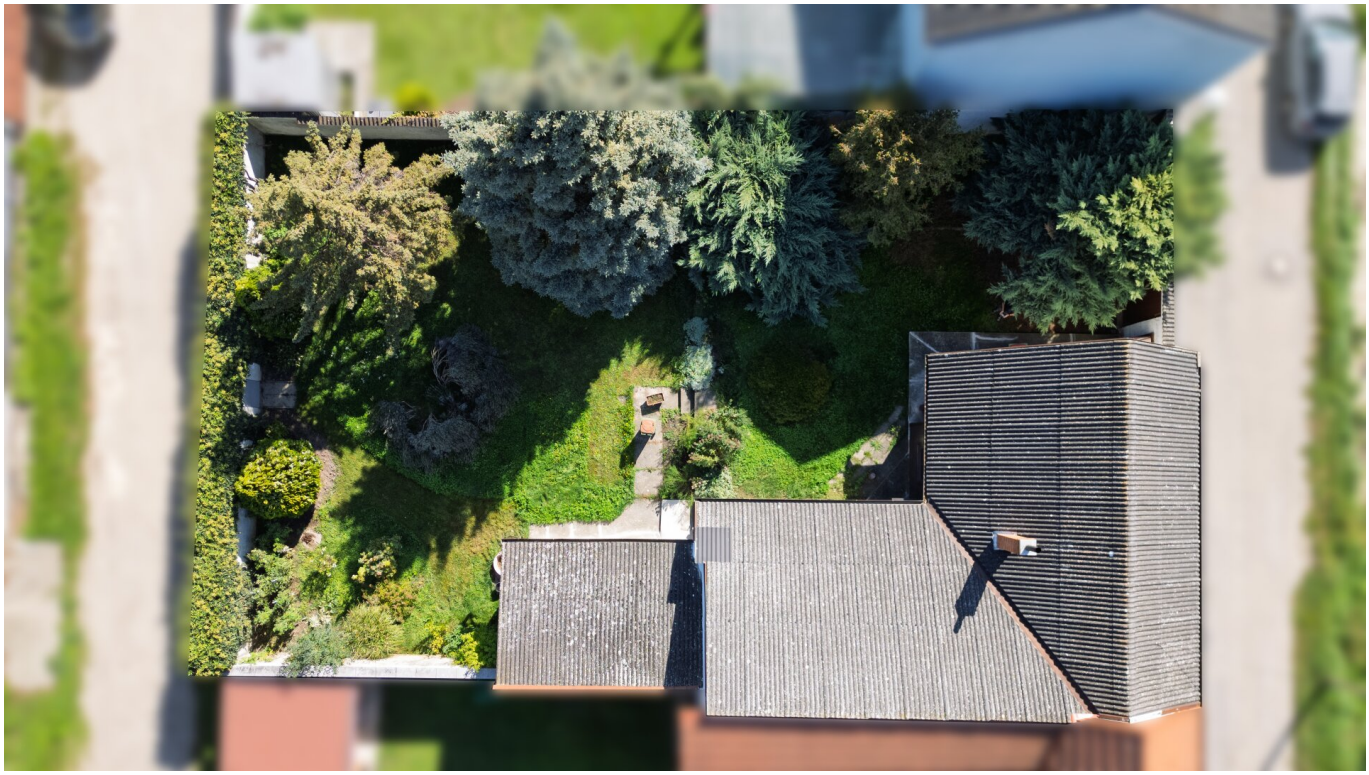












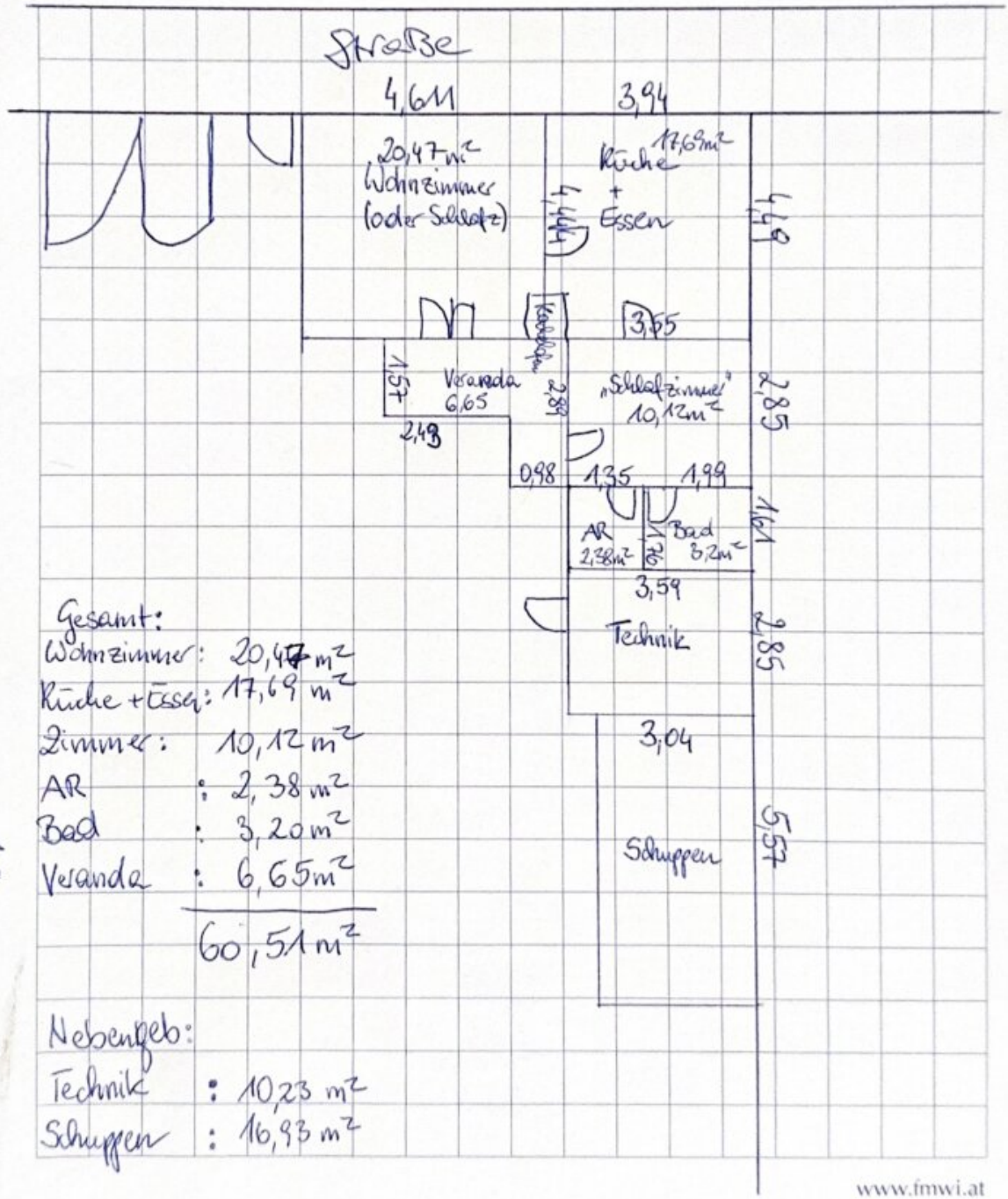






Metallwarenindustrie

WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH



Gesamt:

Wohnzimmer:	20,47 m²
Küche + Essen:	17,69 m²
Zimmer:	10,12 m²
AR	: 2,38 m²
Bad	: 3,20 m²
Veranda	: 6,65 m²
	60,51 m²

Nebenfeb:

Technik	: 10,23 m²
Schuppen	: 16,93 m²

1:100

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **60m² Wohnnutzfläche + Technikraum 10m² und Schuppen knapp 17 m²**
- Erdgeschoss: **Eingangsbereich, Küche-Essbereich**,
  Wohnzimmer, **Schlafzimmer**, **Badezimmer** mit **WC, Abstellraum/Schrankraum**
- **Grundstücksfläche** ca. **475 m²** (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
- Gemeindekosten (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 da. 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

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.

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.

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
Geldautomat <5.000m
Post <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