

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und Fernblick**



**Objektnummer: 6609**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2122 Pföding                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1988                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 155,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 225,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 165,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,02                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                             |

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Pospisil**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

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















## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Pföding (ca. 20-30 Min. von Wien entfernt) erwartet Sie dieses vielseitige Einfamilienhaus (BJ 1992) mit großem Potenzial. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Raumaufteilung, einen weitläufigen Garten, einen Pool und einen wundervollen Fernblick.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 155 m<sup>2</sup> auf 787 m<sup>2</sup> Grund.
- **Raumwunder:** Voll unterkellert mit ebenerdiger **Einliegerwohnung** (eigener Zugang).
- **Ausbaureserve:** Großzügiges Dachgeschoss mit hohem Kniestock für zusätzliche Wohnfläche.
- **Garten-Oase:** Südost-Ausrichtung mit großem **Salzwasserpool** und herrlicher Fernsicht.
- **Technik:** Beheizung mittels Fußbodenheizung (neuwertige Gas-Therme) sowie Kamin im Wohnzimmer, Kunststoff-Fenster mit Außenjalousien, Garage mit elektrischem Tor.

**Zustand:** Das Haus ist gepflegt und sofort beziehbar, jedoch optisch nicht mehr zeitgemäß. Ein Sanierungsbedarf besteht an den Außenwänden des Kellers (Feuchtigkeit).

**Lage:** Absolute Ruhelage in Pföding. Die Stadt Wolkersdorf mit S-Bahn-Anschluss nach Wien und kompletter Infrastruktur erreichen Sie in nur 10 Autominuten.

**Nutzen Sie die Chance auf ein Eigenheim mit viel Gestaltungsspielraum und hoher Lebensqualität!**

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap