

**Charmantes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 5519**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**

Haus

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2000 Unterzögersdorf

**Zimmer:**

4

**WC:**

1

**Garten:**

1.000,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

320.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Plutsch**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 5442624

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





KALTENECKER



KALTENECKER



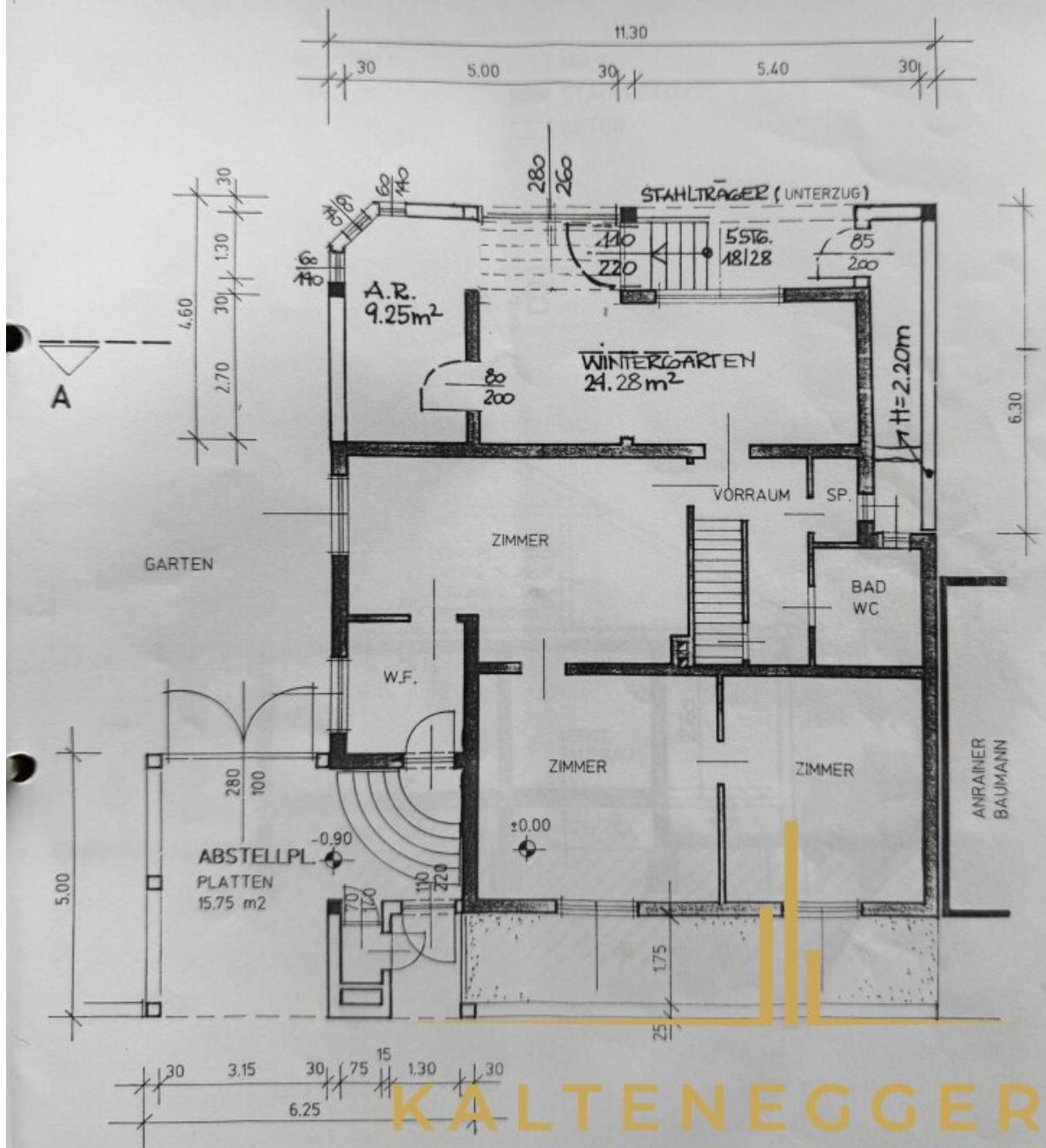




KALTENECKER



# GRUNDRISS



# Objektbeschreibung

## Unterzögersdorf – Nähe Stockerau

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von **Unterzögersdorf**, nur wenige Minuten von **Stockerau** entfernt. Die gute Anbindung an die Stadt sowie die ländliche Umgebung machen diese Lage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Infrastruktur verzichten möchten.

## Haus & Aufteilung

Das Wohnhaus überzeugt durch eine **angenehme, gut nutzbare Raumaufteilung**. Herzstück des Hauses ist die **großzügige Wohnküche** von rund 22m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Zusammenkommen bietet.

Ein **sehr großes Wohnzimmer mit Fensterfront Richtung Garten** schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verbindet den Innenraum harmonisch mit dem Grünbereich. Zusätzlich sorgt ein **Schwedenofen im Wohnzimmer** für behagliche Wärme und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Ergänzt wird die Wohnebene durch **zwei Schlafzimmer** (rund 17m<sup>2</sup>/18m<sup>2</sup>), die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 96 m<sup>2</sup> verteilt auf die Hauptwohnebene.

## Um- und Zubauten

Im Jahr **2007/2008** wurden **Um- und Zubauarbeiten am Althaus** durchgeführt, die baubehördlich genehmigt und mit einer **Fertigstellungsanzeige** abgeschlossen wurden. Diese Maßnahmen haben die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses sinnvoll erweitert.

Zusätzlich steht ein **Dachboden** zur Verfügung, der bei weiterem Platzbedarf **potenziell ausgebaut** werden kann und somit zusätzliche Wohnfläche ermöglichen würde.

## Garten – ein echtes Highlight

Ein besonderes Plus dieser Liegenschaft ist der **außergewöhnlich großzügige Garten** (rund 1000 m<sup>2</sup>). Er bietet viel Platz für Erholung, Spiel, Gartenliebhaber oder individuelle Gestaltungsideen. Der Blick in den weitläufigen Grünbereich verleiht dem Haus eine besondere Ruhe und macht den Außenbereich zu einem echten Rückzugsort.

## Zustand & Potenzial

Das Haus befindet sich in einem **altersentsprechenden Zustand** und bietet damit die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Gerade dieser Umstand macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Käufer, die ein **gemütliches, persönliches Eigenheim** mit viel Potenzial schaffen möchten.

## **Heizung & Technik**

Beheizt wird das Haus mit einer **Gastherme der Firma Junkers aus dem Jahr 2019**, die **regelmäßig gewartet und jährlich überprüft** wurde. Zuvor wurde mit **festen Brennstoffen** geheizt – eine entsprechende **Umrüstung wäre grundsätzlich wieder möglich**.

Der vorhandene **Ofen im Wohnzimmer** bietet eine zusätzliche Heizalternative und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

## **Fazit**

Ein Haus mit Charakter, viel Platz im Grünen und **großem Entwicklungspotenzial** – ideal für alle, die den Charme eines gewachsenen Wohnhauses schätzen und daraus ein individuelles Zuhause machen möchten

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.