

## **Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Fahrafeld**



**Objektnummer: 8014/363**

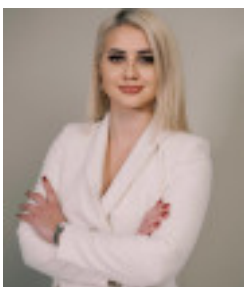
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2564 Fahrafeld
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien









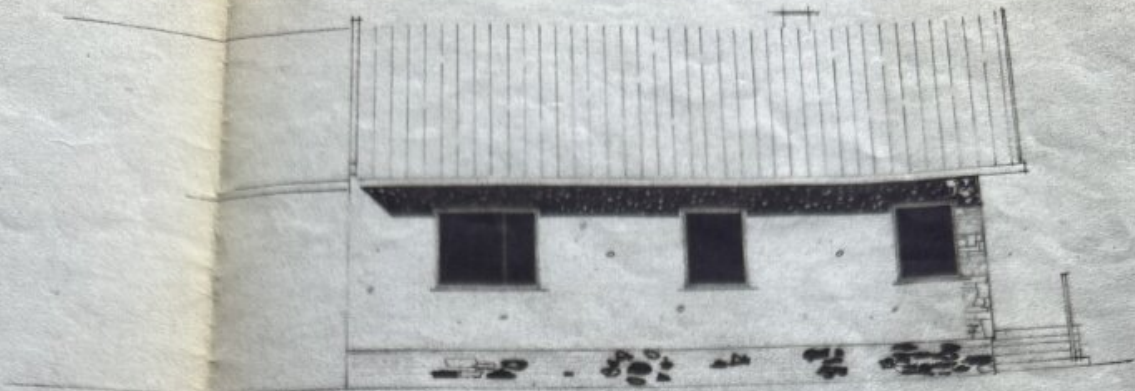


SCHNITT: 1-1

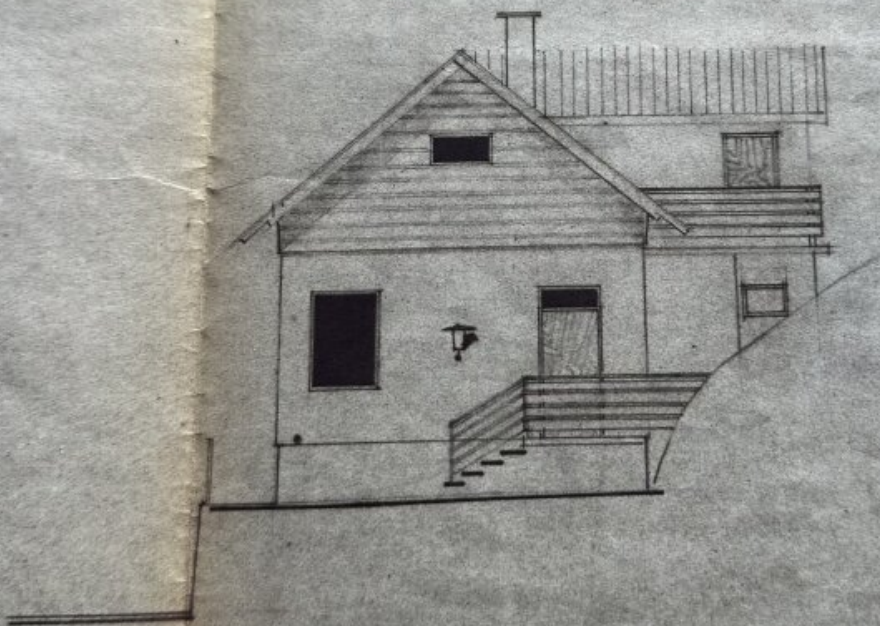


VERBAUTE FLÄCHE:  
82.25 m<sup>2</sup>

STRASSENANSICHT:



SEITENANSICHT:



UMBAUTER RAUM:  
333,77 m<sup>3</sup>

## Objektbeschreibung

Mitten in der Natur aufwachen, den Ausblick genießen – und trotzdem in ca. 35 Autominuten in Wien sein: Dieses Haus in Fahrafeld vereint Ruhe, Landschaft und Alltagstauglichkeit auf perfekte Weise.

Dieses charmante Einfamilienhaus in Fahrafeld bei Pottenstein ist kein „Standard-Haus“, sondern ein Zuhause mit Charakter, Substanz und richtig viel Potenzial – und mit etwas Auffrischung die ideale Basis, um daraus ein echtes Wohlfühlhaus zu schaffen.

Errichtet im Jahr 1966, bietet die Immobilie rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung mit 4,5 Zimmern, separater Küche, großer Terrasse mit traumhaftem Ausblick sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

### Eckdaten im Überblick

- Ort: Fahrafeld bei Pottenstein
- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 334 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4,5
- Große Terrasse mit schönem Ausblick
- Erdkeller vorhanden
- Heizung: Pelletofen & Strom
- Letzte Renovierung: 2001 (Fassade & Dämmung erneuert)
- Obergeschoss/Dachgeschoss: Ausbaupotenzial vorhanden

### Raumaufteilung & Grundriss

Das Haus überzeugt durch einen sehr angenehmen Grundriss und bietet Platz für Familie,

Homeoffice oder Gäste.

## **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt drei große Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Zusätzlich gibt es ein kleines Zimmer, das bisher ebenfalls als Schlafzimmer genutzt wurde.

Ein besonderer Pluspunkt: Dieses Zimmer verfügt über ein Fenster und zusätzlich sogar über eine Lichtkuppel, wodurch es angenehm hell wirkt.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein Badezimmer
- separate Toilette
- sowie den zentralen Gang/Eingangsbereich als praktische Verbindung

## **Obergeschoss / Dachgeschoss**

Im oberen Stock befinden sich zwei weitere Räume:

- ein Raum wurde bereits als zusätzliches Schlafzimmer genutzt
- der zweite Raum ist aktuell noch nicht fertiggestellt, bietet jedoch enormes Potenzial für ein weiteres großes Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum

?? Dieses Ausbaupotenzial macht das Haus besonders spannend für Käufer, die mehr Platz schaffen oder modernisieren möchten.

## **Das Highlight: Terrasse + Ausblick**

Ein echtes Herzstück dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die mit ihrem freien Blick in die Natur genau das bietet, was sich viele wünschen:

- Kaffee morgens mit Aussicht
- Ruhe statt Verkehrslärm
- Abende draußen, ohne Kompromisse

## **Renovierungen & Zustand**

Im Jahr 2001 wurde das Haus verbessert:

- Fassade erneuert
- Dämmung neu gemacht

## **Technik & Heizung**

Beheizt wird die Immobilie über:

- Pelletofen (seit 2008)
- sowie Strom

## **Infrastruktur & Nahversorgung**

Alles, was man im Alltag braucht, ist direkt im Ort vorhanden:

- Kindergarten, Volksschule
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- 35 min mit dem Auto von Wien entfernt

Auch ohne Auto ist man gut angebunden:

Eine Busverbindung in unmittelbarer Nähe bringt Sie nach Leobersdorf. Von dort aus gelangen Sie bequem weiter nach:

- Baden
- Wiener Neustadt

(und natürlich auch Richtung Wien)

## **Fazit**

Dieses Haus ist ideal für alle, die...

- endlich raus aus der Stadt wollen
- Platz brauchen, aber auch Potenzial sehen
- ein Haus suchen, das man mit Liebe und Ideen weiterentwickeln kann

## **Interesse geweckt?**

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen, Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Rafaela Simic, BA

Tel: [0676 380 2529](tel:06763802529)

E-Mail [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto:r.simic@immofuchsgruppe.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap