Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Fahrafeld



Objektnummer: 8014/363

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

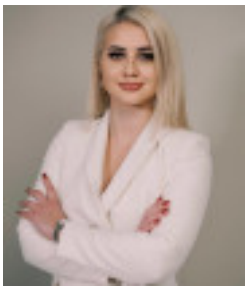
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2564 Fahrafeld
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	231,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 154,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Heizkosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Strainovic

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















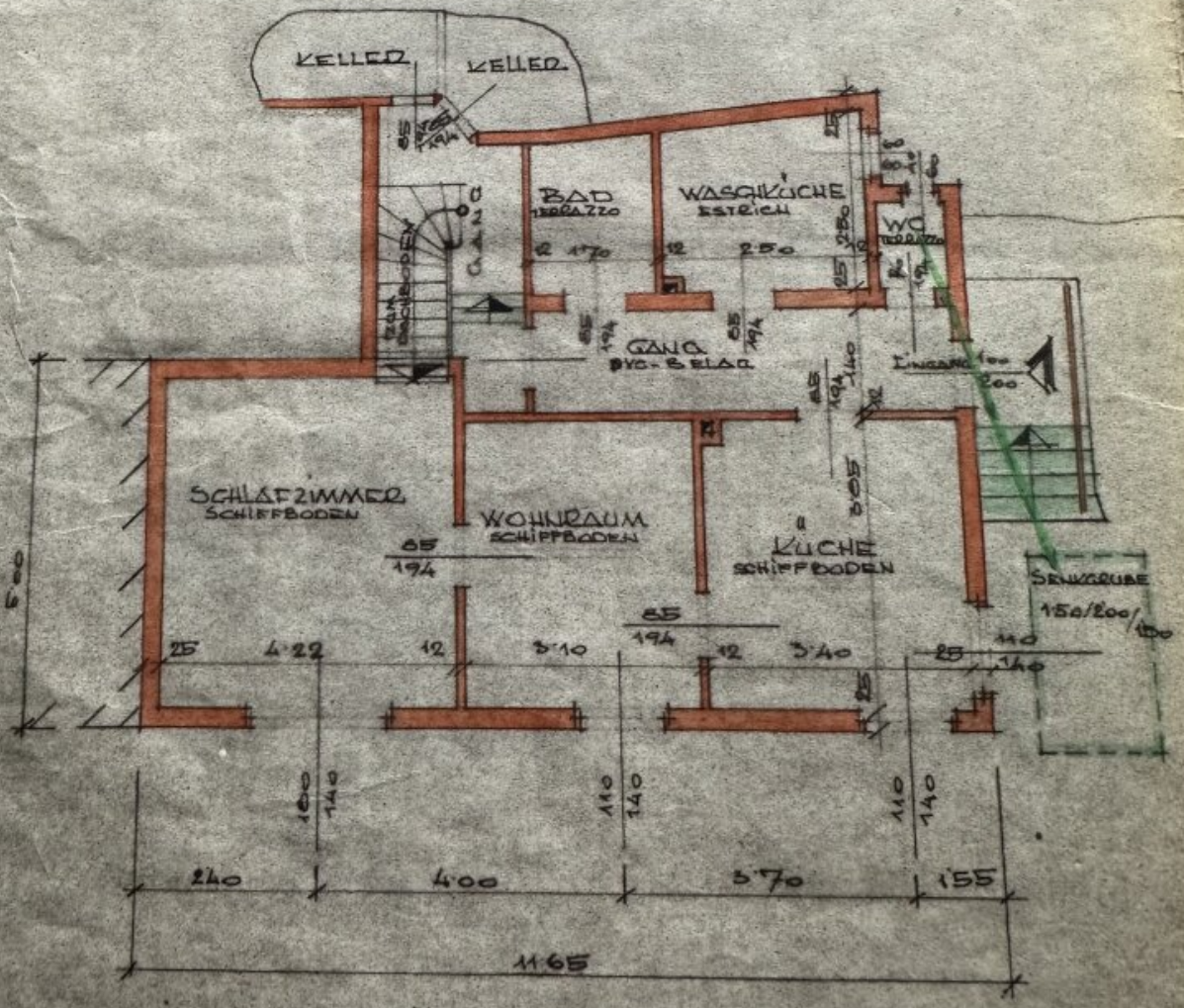








GRUNDRISS:

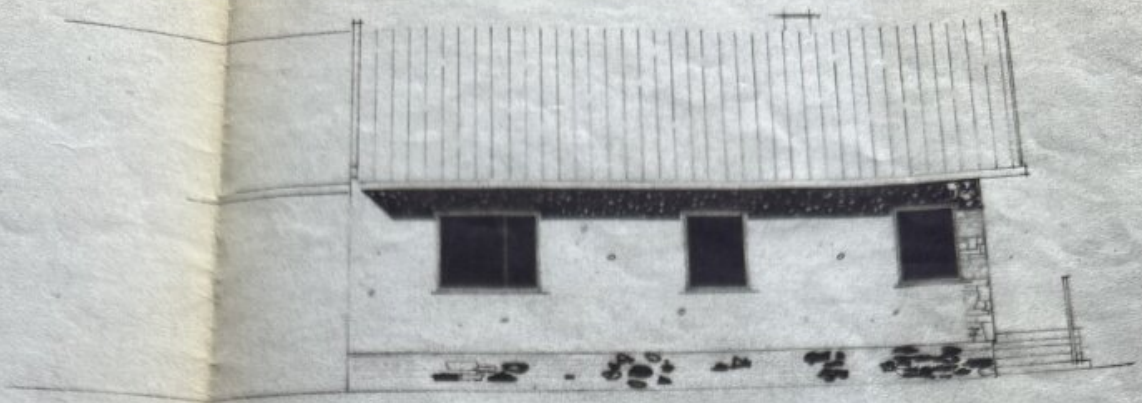

KELLER
KELLER
BAD
TERRAZZO
WASCHKÜCHE
ESTRICH
WC
TERRAZZO
GANG
PVC-BELAG
EINGANG
SCHLAFZIMMER
SCHIFFBODEN
WOHNRAUM
SCHIFFBODEN
KÜCHE
SCHIFFBODEN
SENKGRUBE
150/200/150
6.00
4.22
3.10
3.40
2.40
4.00
3.70
1.55
11.65

SCHNITT: 1-1

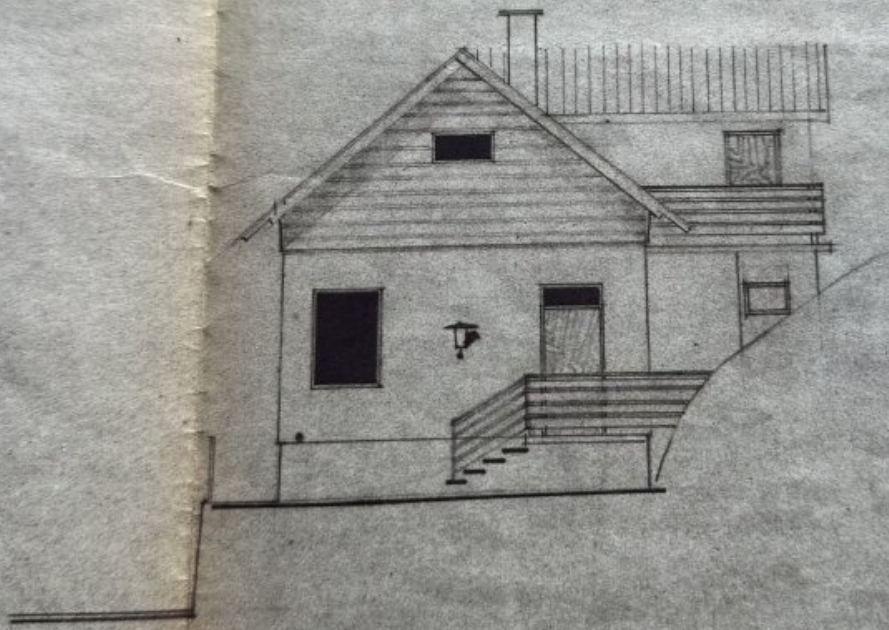


VERBAUTE FLÄCHE:
82.25 m²

STRASSENANSICHT:



SEITENANSICHT:



UMBAUTER RAUM:
333'77 m³

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 m² 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 m²
- Grundstücksfläche: ca. 334 m²
- 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

E-Mail 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