

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Pottschach,
Nähe Bahnhof: Ihr Sanierungsprojekt mit 556 m² Garten!
199.000 Euro!**



Objektnummer: 5542

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Pottschach
Baujahr:	1935
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Garten:	556,00 m²
Keller:	49,89 m²
Heizwärmebedarf:	F 210,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,71
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030

T +43699 124 715 92









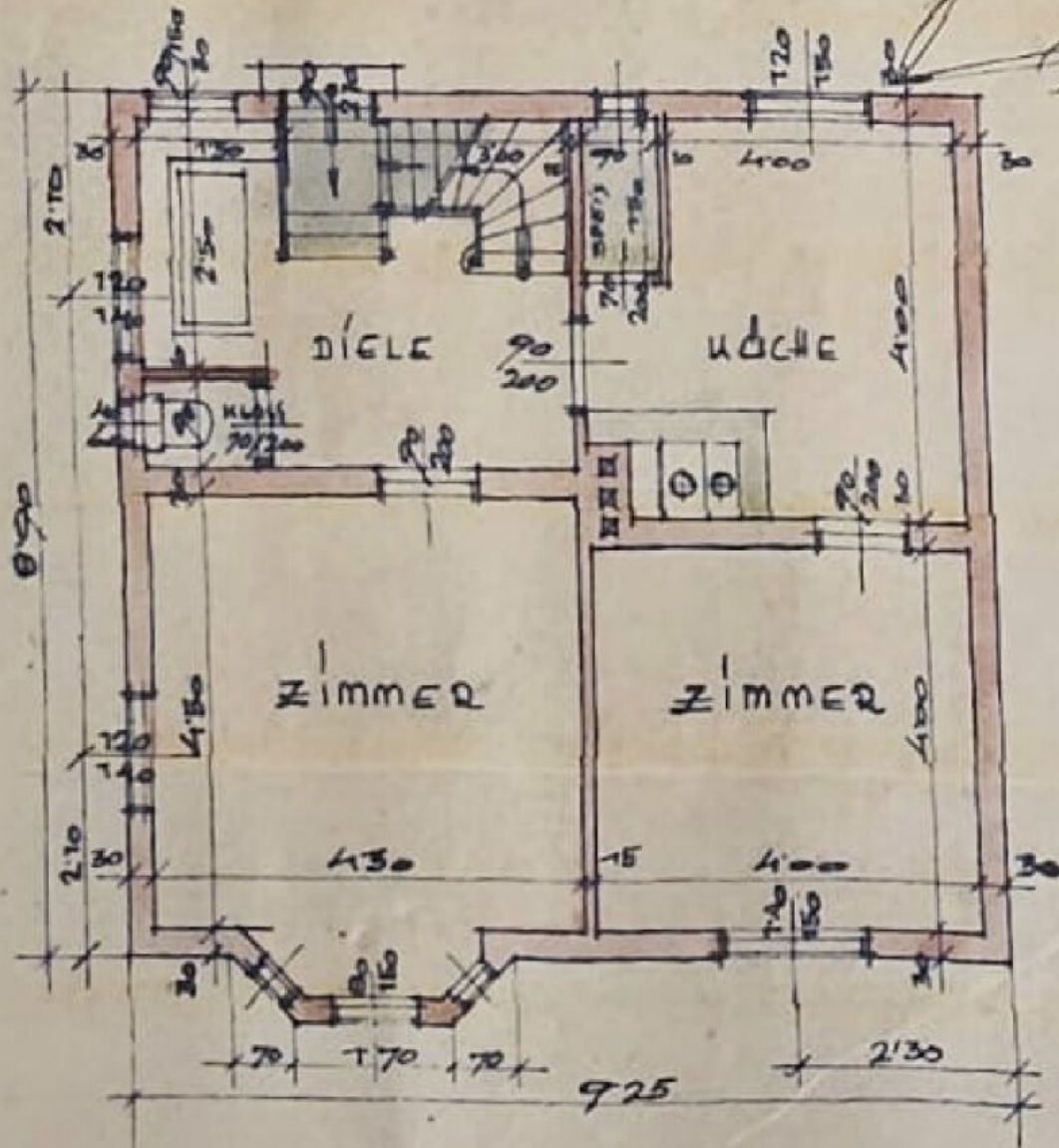




Ebenerd.

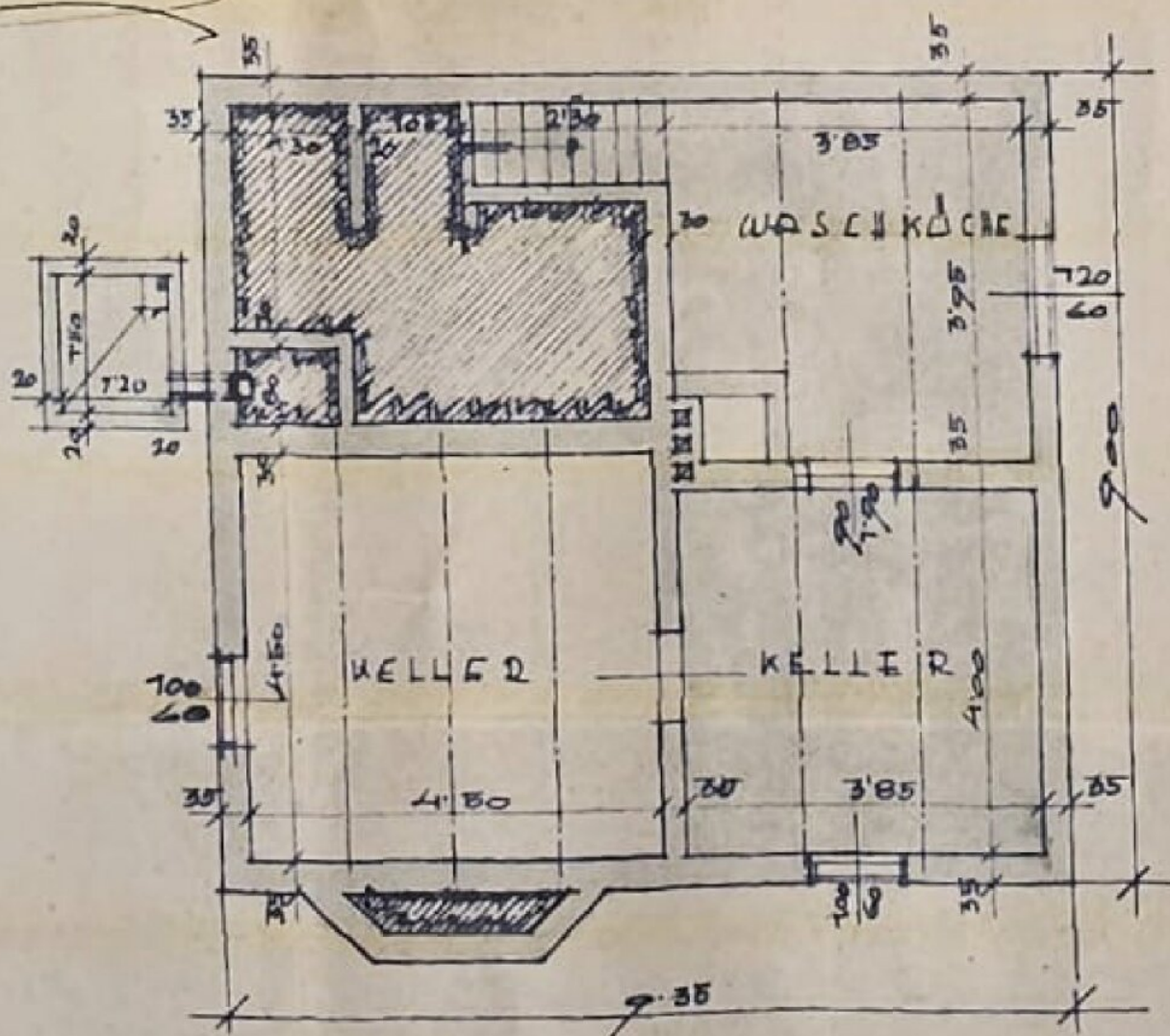
1930 genehmigt.
Der Bürgerm

Leinhardt

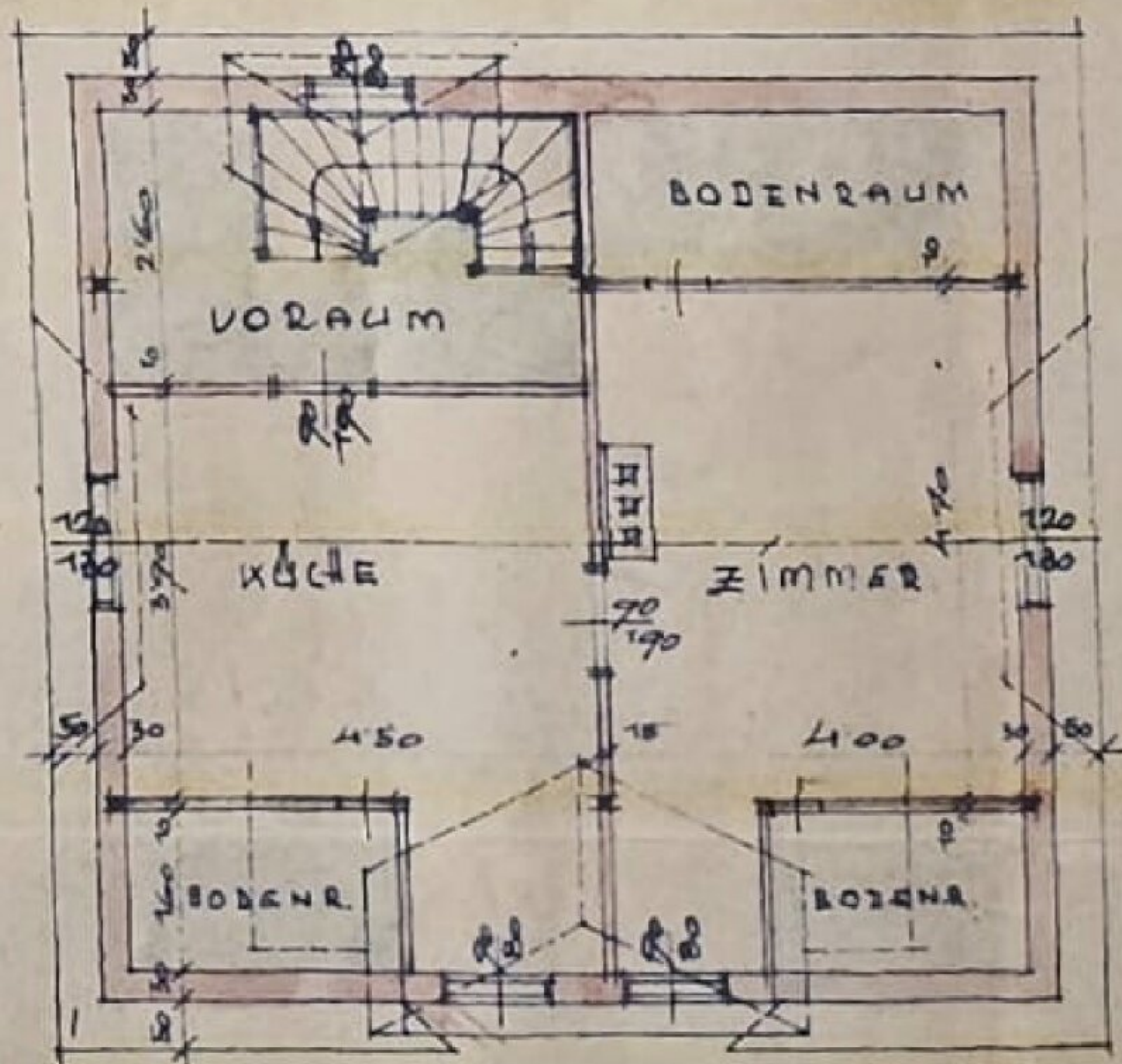


plaster

Keller.



Dachgeschoss.



MASSSTAB 1:100.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Pottschach, nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1935 errichtet und befindet sich auf einem 646 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt zirka 110 m² (zuzüglich der Bodenraumflächen im Obergeschoss). Ergänzend bietet der Keller weitere ca. 49,89 m² Nutzfläche. Der großzügige Garten mit etwa 556 m² bietet viel Platz für Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude weist Modernisierungsbedarf auf; eine umfassende, zeitgemäße Sanierung wird empfohlen. Die Immobilie bietet jedoch großes Potenzial und eignet sich ideal für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause mit kreativen Ideen nach eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss mit zirka 65 m²:

- ein großer Eingangsbereich mit Zugang zum Keller
- eine separate 14 m² große Küche mit Speis
- ein zirka 21 m² großes Wohnzimmer mit Erker
- ein zirka 16 m² großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- ein separates WC

Im Obergeschoss mit zirka 45 m²:

- ein Vorraum
- ein zirka 18 m² großes Zimmer
- ein weiterer zirka 22 m² großer Wohnbereich
- ein separates WC
- ein Badezimmer und eine weitere Küche wurden ohne Plankonsens in die ausgewiesenen Bodenraumflächen eingebaut

Im 49,89 m2 großen Keller:

- ein 15 m2 großer Heizraum
- ein weiterer 15 m2 großer Kellerraum
- ein weiterer 20 m2 großer Lagerraum

Das Einfamilienhaus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Auf Wunsch wird das Haus geräumt übergeben.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien und Pendler. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte gelangen. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt nur wenige Minuten entfernt. Die ruhige Umgebung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Pendler. Dank der optimalen Verkehrsanbindung erreicht man Wien Meidling mit der Schnellbahn in nur 47 Minuten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Schnellbahn S3, Rex 3

Kosten

Kaufpreis: 199.000,- Euro

Betriebskosten: zirka 88 Euro pro Monat

Provision: 3 % zzgl. 20 % UST

Nähere Informationen & Besichtigungstermine:

Bei weiteren Fragen oder für einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin bitte kontaktieren Sie **Hr. Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per E-Mail: **bigus@immobilienquartier.at**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap