

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und Fernblick - Nähe Wolkersdorf



Objektnummer: 6614

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1988
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	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 m² auf 787 m² 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