

## **Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Nebengebäuden in Zillingdorf-Bergwerk!**



**Objektnummer: 3124**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Zillingdorf-Bergwerk
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	107,22 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 369,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,33
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 320 81  
H +43 69910450261



















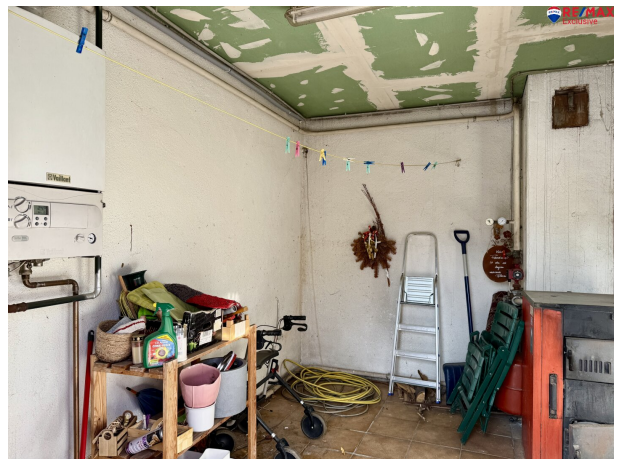




















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Wohnhaus mit einer **Wohnfläche von ca. 107,22 m<sup>2</sup>** auf einem **großzügigen Grundstück von ca. 1.192 m<sup>2</sup>**, welches zur Gänze als **Bauland** gewidmet ist. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, sonniger Lage und bietet viel Platz für individuelle Wohnträume.

Das Wohnhaus verfügt aktuell über **5 Zimmer**, davon **4 Schlafzimmer**, und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das **Badezimmer wurde kürzlich renoviert**, während sich das Haus insgesamt als **teilweise renovierungsbedürftig** präsentiert – ideal für Käufer, die Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

### Bau- und Ausstattungsdetails:

- **1949:** Errichtung eines Nebengebäudes
- **1959:** Zubau eines Zimmers sowie eines Badezimmers mit WC
- **1969:** Zubau eines Zimmers, Wohnzimmers, Abstellraums und Vorraums
- **1975:** Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes sowie eines Holzschuppens (ehemaliger Heizraum)
- **Heizung & Warmwasser:** Gastherme (ca. Baujahr 1994)
- **Fenster:** teilweise Isolierglas- und Verbundfenster (teilweise aus 1959)

Der **sonnige Garten** lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet reichlich Platz für Freizeit und Erholung. **Stellplätze** sind sowohl **vor dem Grundstück, als auch auf dem Grundstück selbst**, vorhanden.

**Kaufpreis: € 279.000,–**

**Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap