

**Renoviertes 3 Zimmer Einfamilienhaus mit Überdachter Terrasse, 2 Autoabstellplätzen & Klimaanlage Nähe Stadtgrenze Wien/Groß Enzersdorf**



**Objektnummer: 7232**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Rutzendorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 20  
F +43 1 342 222 11

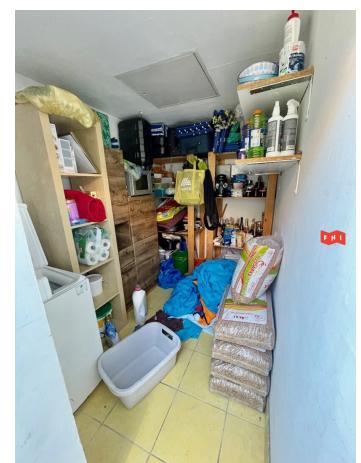














# Objektbeschreibung

7 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt gelangt dieses ca. 69m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit überdachter südwest Terrasse, Klimaanlage im Wohnzimmer, sowie zwei Autoabstellplätzen auf ca. 523m<sup>2</sup> ebener Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Objekt ist südwestseitig ausgerichtet - altes Ziegelmassivhaus ca. 50 cm Außenziegel - 1997 generalsaniert im Wohnungseigentum - angelegt wie ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten - Zubau möglich

Sanierungsarbeiten 2020: Fenster Außenjalousien, Insektenfilter, neuer Fassadenanstrich - Sanierungsarbeiten 2022: neues Fliesenbad, Böden und neue Einbauküche, neuer Innenanstrich.

## Aufteilung

**EG:** ca. 69m<sup>2</sup>, Vorraum, geräumiger Wohn - Essbereich mit offenem Küchenbereich und Zugang auf die gartenseitige Südwestterrasse (ca. 20m<sup>2</sup>) mit überdachter Pergola, 2 Schlafzimmer, neuwertige Einbauküche mit allen Geräten, Fliesenbad mit Dusche, WC u. Waschbecken.

**Dachboden:** ca. 69 m<sup>2</sup>, Zugang über Leiter vom Garten

**Nebengebäude:** Nebengebäude mit zwei Abstellräumen mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, angebauter Geräteschuppen (ca. 25m<sup>2</sup>) Gartenhütte (ca. 5m<sup>2</sup>)

**Garten:** Hausbrunnen ?, 2 Autoabstellplätze - Carport wäre möglich, großer gemauerter Gartengrill mit Überdachung (Spanferkelgrillen möglich)

## Ausstattung

Laminat- u. Fliesenböden, Gasetagenheizung mit Radiatoren, Pelletofen im Wohnzimmer, Klimaanlage im Wohnzimmer, Außenjalousien, Insektenfilter, neuwertige Einbauküche (Dez. 2022), 2 Autoabstellplätze, Gartenhütte, Geräteschuppen

## Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (Marchfeldcenter/Großenzersdorf) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (diverse Autobuslinien Richtung Groß Enzersdorf 26A Richtung U2 Station Aspernstraße u. U1 Station Kagran/Donauzentrum oder Leopoldsdorf im Marchfeld Bahnhof mit direkter Verbindung Richtung Wien Hauptbahnhof ca. 25 min. Alternativ gibt es noch die Möglichkeit direkt mit dem Auto zur U2 Station Aspern Nord zu

fahren ca. 15- 18 min).

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +43134222211

**e** ap@fhi.at

**[www.fhi.at](http://www.fhi.at)**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <4.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m  
Post <5.500m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap