

**Modern saniertes Reihenhaus mit Garten nahe Wien –
energiesparend!**



Garten

Objektnummer: 1751/186

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2252 Ollersdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

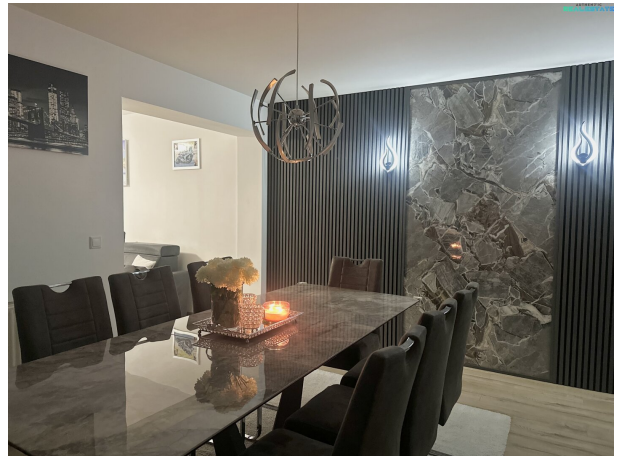


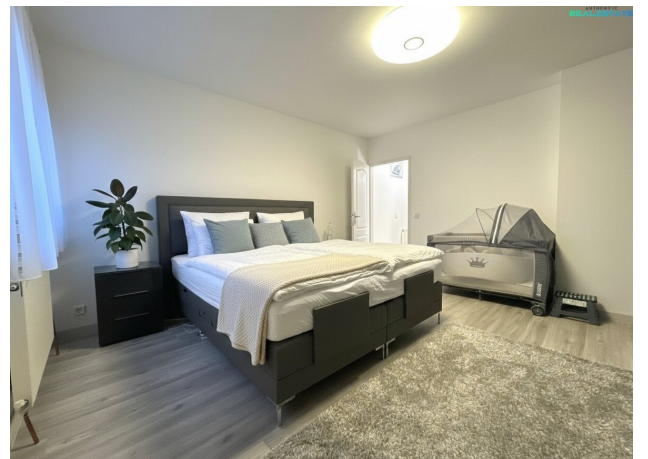
Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG
1100 Wien

T +43 664 135 0251









AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Modernes, energiesparendes Wohlfühl-Reihenhaus mit Garten – nahe Wien

Sie suchen ein Zuhause, das Wohnkomfort, Energieeffizienz und ruhige Lage perfekt verbindet? Dann könnte dieses liebevoll im Jahr 2022 sanierte Reihenhaus in Ollersdorf bei Angern an der March genau das Richtige für Sie sein.

Dieses 1996 erbaute mittig gelegene Reihenhaus ist Teil einer kleinen, familiären Anlage mit nur drei Einheiten – ein echter Vorteil für Ihr Wohnklima und Ihre Heizkosten. Der aktuelle Eigentümer heizt nahezu ausschließlich mit einem gemütlichen Holzofen und profitiert dadurch von außergewöhnlich niedrigen Energiekosten. Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden und kann jederzeit wieder genutzt werden.

* Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung (ca. 110 m² Wohnfläche)*

Erdgeschoss:

* Großzügige, moderne Küche (2020 erneuert)

* Separates Esszimmer

* Großes, gemütliches Wohnzimmer

* Geräumiges Badezimmer mit Badewanne

Obergeschoss:

* Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste

Keller:

? Teilunterkellert

? Perfekt als Vorrats- und Lagerraum

? Waschmaschinenanschluss vorhanden

* Gartenidylle & praktische Extras

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern ein und bietet zusätzlichen Stauraum durch zwei praktische Schuppen.

Für Ihren Komfort stehen außerdem zwei PKW-Stellplätze direkt beim Haus zur Verfügung.

Ruhig wohnen – schnell in Wien

Ollersdorf verbindet ländliche Ruhe mit ausgezeichneter Erreichbarkeit:

* Wien erreichen Sie in ca. 40–45 Minuten

* Gute Bahnverbindung Richtung Wien vorhanden (mit dem Bus der 250 Meter vom Haus stehen bleibt, fährt man zwei Stationen bis zum Bahnhof Angern an der March)

Finanzierung – transparent & bankenunabhängig

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her, der **ungebunden mit über 35 Banken in Österreich** zusammenarbeitet. Ihre Finanzierung wird **objektiv, bankenübergreifend und individuell** geprüft – mit dem klaren Ziel, für Sie die **wirtschaftlich beste und nachhaltig passende Lösung** zu strukturieren.

Besonders attraktiv: Gebührenbefreiung (NOCH BIS 01.06.2026 NUTZEN)

Beim Kauf zur Eigennutzung können Eintragungsgebühren für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen – eine Chance, um beim Erwerb bares Geld zu sparen

Hinweis zur Gebührenbefreiung (§§ 25a–25c GGG): Beim entgeltlichen Erwerb von Wohnraum für den Hauptwohnsitz können die Eintragungsgebühren (TP 9 lit. b GGG) für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen. Voraussetzungen u. a.: Vertrag nach 31.03.2024 und Grundbuchsanzug zwischen 01.07.2024–30.06.2026; Hauptwohnsitzmeldung binnen 3 Monaten ab Übergabe (bzw. ab Fertigstellung) und Aufgabe der bisherigen Wohnrechte; Bindung: 5 Jahre Hauptwohnsitznutzung, sonst Nacherhebung. Deckelung: Befreiung bis € 500.000 Bemessungsgrundlage; keine Befreiung bei > € 2.000.000 („Luxusgrenze“). Pfandrecht: begünstigt, wenn der Kredit ausschließlich bzw. > 90 % für

Kauf/Errichtung/Sanierung der begünstigten Wohnstätte verwendet wird. Nicht umfasst: Eingabe-/Beglaubigungsgebühren, GrESt, Vertragserrichtung/Notar. Keine Befreiung bei unentgeltlichen Erwerben oder Zweit-/Freizeitwohnsitzen. Ohne Gewähr, ersetzt keine Rechts-/Steuerberatung. Maßgeblich ist die behördliche Prüfung. Stand: 05.09.2025.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap