

*****EINZIEHEN, WOHLFÜHLEN UND BEI BEDARF
ERWEITERN*****



Objektnummer: 6352/2566

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Seitzersdorf-Wolfpassing
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	169,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	247,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 294,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

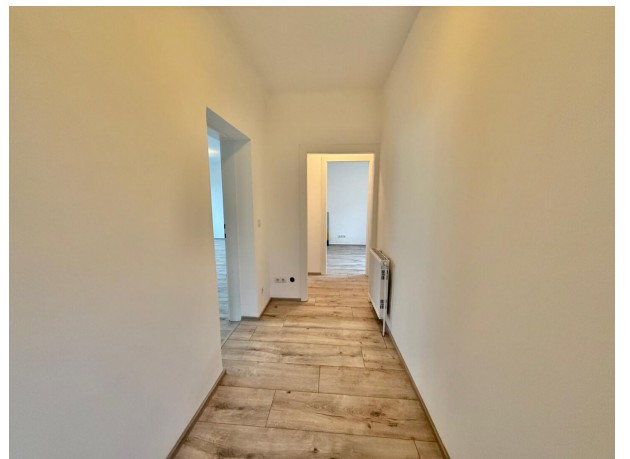


AURELIUM REAL ESTATE

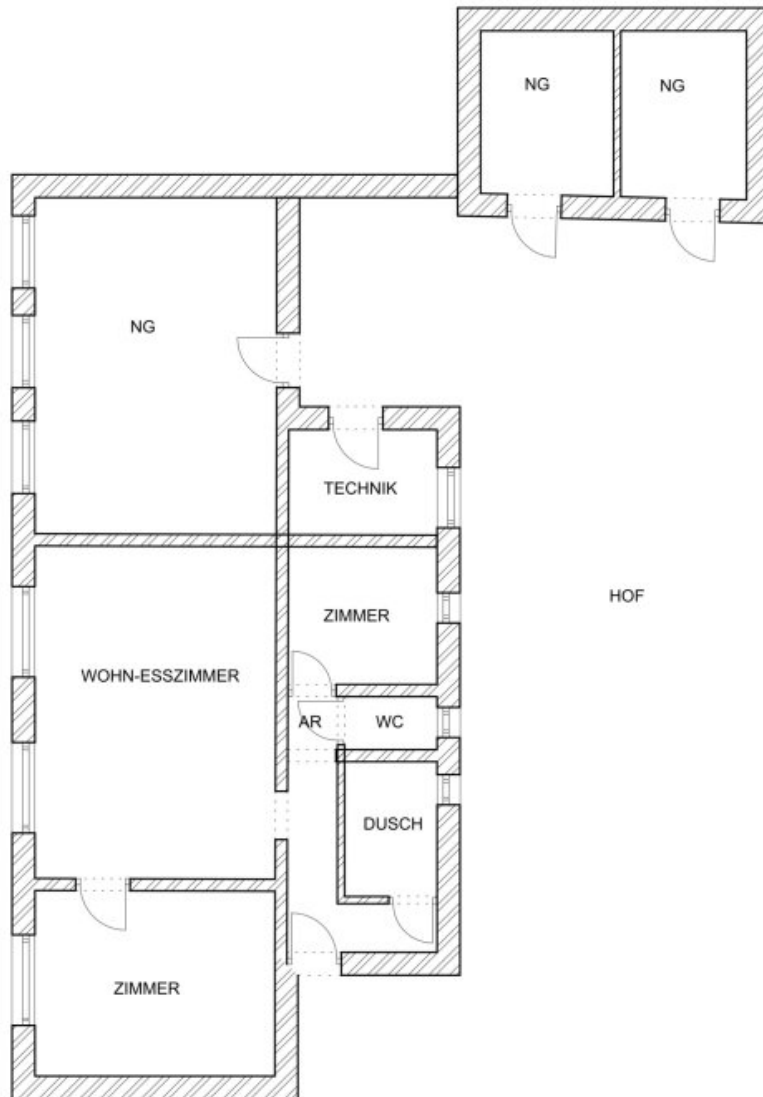
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien











Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Haus](#)

Highlight:

- Sofort beziehbares Wohnhaus mit ca. 90 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erweiterung des Wohnraums über das angrenzende Nebengebäude möglich
- Ausbaufähiger Dachboden mit ca. 130 m² – auch mit separatem Zugang realisierbar
- Ca. 300 m² eingezäunter Garten

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Dieses 90 m² große Einfamilienhaus auf einem rund 400 m² großen Grundstück ist die ideale Wahl für all jene, die ein **sofort beziehbares Zuhause mit langfristigem Erweiterungspotenzial** suchen.

Der derzeitige Grundriss bietet zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC – praktisch und gut durchdacht. Die moderne Einbauküche wurde im Jahr 2015 neu errichtet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Die ebenerdige Wohnfläche stellt bereits jetzt einen vollwertigen Wohnraum dar und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Basis für zukünftige Wohnkonzepte.

Das an das Haus angeschlossene **Nebengebäude ermöglicht eine Erweiterung des Wohnraums um mindestens zwei zusätzliche Zimmer**, während der darüberliegende **Dachboden mit ca. 130 m² Fläche zu einer vollständigen Dachgeschosswohnung ausgebaut werden kann**. Bei Bedarf ist auch die **Schaffung eines separaten Zugangs** möglich, wodurch sich das Objekt ideal als **Zweifamilienhaus oder mit getrennten Wohneinheiten** nutzen lässt.

Die Nebengebäude bieten nicht nur Erweiterungspotenzial, sondern auch **großzügige und praktische Abstellflächen**, beispielsweise für Fahrräder, Kinderwagen oder Gartengeräte.

Die Beheizung erfolgt **über Radiatoren mit Erdgas (EVN)**.

Der **technische Zustand des Hauses ist gepflegt und laufend verbessert worden:**

- **2015:** vollständige Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen, Errichtung einer modernen Einbauküche sowie Austausch der Fenster
- **2024:** frische Innenmalerei, neue Laminatböden und die Errichtung einer modernen Dusche

Die laufenden Kosten gestalten sich wie folgt:

- **Gemeindeabgaben:** derzeit ausschließlich Restmüll (kleine Tonne) ca. **€ 160 pro Quartal**
- **Strom & Gas:** ca. **€ 160 pro Monat**
- **Wasser:** ca. **€ 180 pro Jahr**

Strom und Gas werden aktuell über **EVN** bezogen, ein **Anbieterwechsel ist selbstverständlich möglich**.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für ein ruhiges Familienleben und zugleich eine selten anzutreffende Flexibilität für Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht – dieses Haus bietet Lebensqualität, Raum und Ruhe in einer wunderbaren Umgebung. **Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!** Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.500m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap