

**Neu saniertes Einfamilienhaus in Waidendorf! MIETKAUF
MÖGLICH**



Objektnummer: 6547/4198

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2263 Waidendorf
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	80,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	6,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

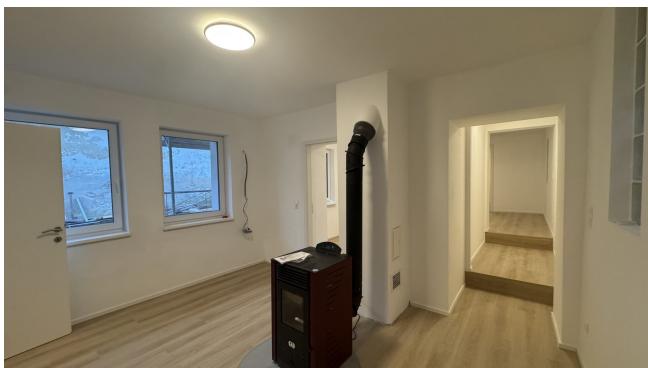
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

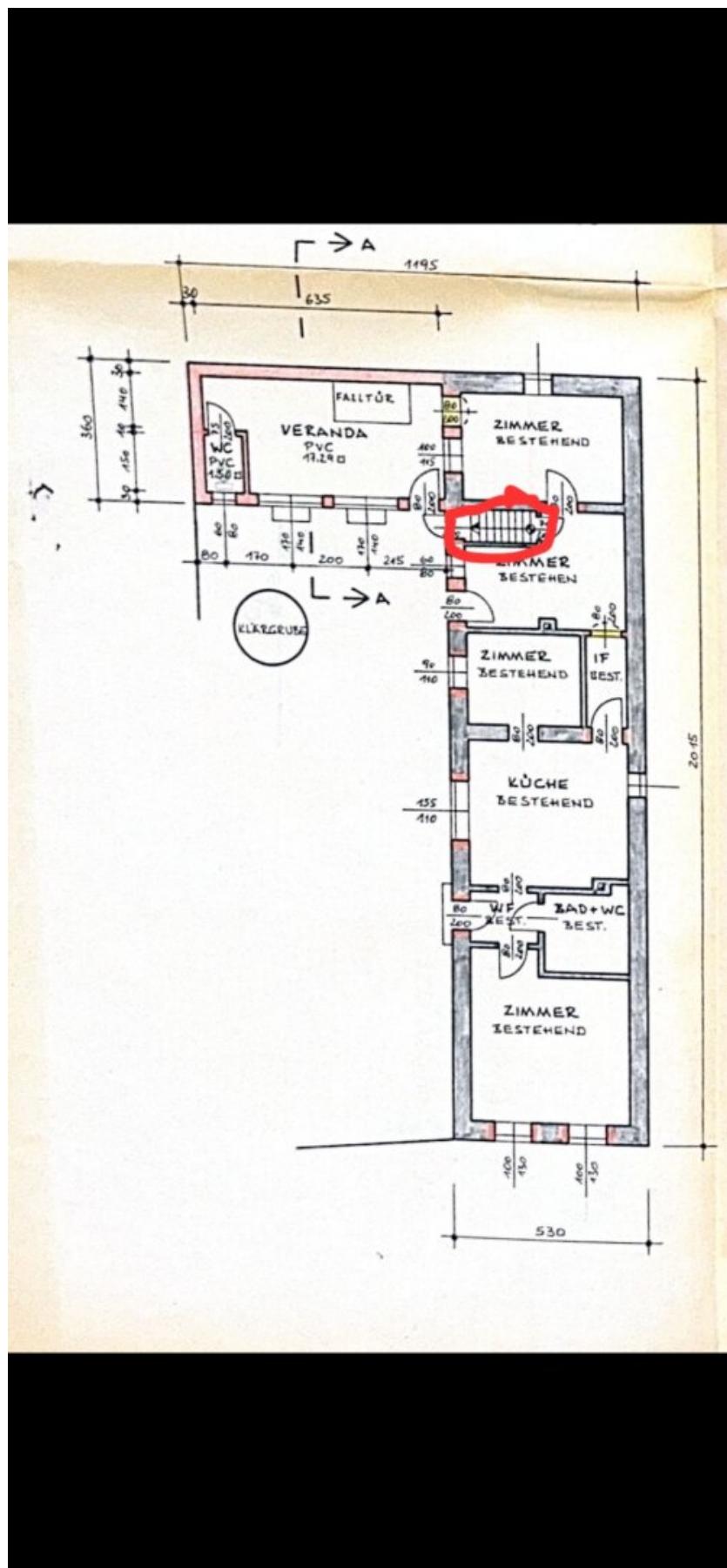
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 377 m²
- **Nutzfläche:** rund 80 m²
bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer, Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, Küche, Kinderzimmer, Durchgangszimmer, Schlafzimmer
- **sofort Verfügbar**
- **Heizung via Infrarotpaneele per App**
- **zusätzlicher Pelletofen, bedienbar per App**
- **Nebengebäude mit rund 15 m²**

Ausstattung

- **Bauweise:** Massiv - neue Fassade
- Neue Fenster
- Neue Eingangstüren
- Neue Elektroleitungen
- Neue Installationen

- Noch 2 weitere Kaminzüge vorhanden - Potential für weitere Öfen
- schnuckeliger Garten

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten im Ort ist fußläufig gut erreichbar.
- **Volksschule:** In ca. 2,5 km Entfernung in Dürnkrut.
- **Mittelschule Dürnkrut:** Mit musikalischem Schwerpunkt in ca. 2,5 km Entfernung.

? Gesundheitsversorgung

- **Arzt für Allgemeinmedizin:** Ist in ca. 2 km Entfernung in Dürnkrut.
- **Fachärzte:** Gute Versorgung in den umliegenden Gemeinden.
- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf:** In ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Waidendorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in **Dürnkrut** und **Ebenthal**, die mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **BILLA:** Filiale in der Hauptstraße 18, Dürnkrut.

- **ADEG:** Filiale in der Hauptstraße 66, Ebenthal.

Gänserndorf ist ca. 20 Autominuten entfernt und bietet eine umfassende Versorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linien 536 und 537:** Verbindet Waidendorf mit Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 565:** Verbindet Waidendorf mit Mistelbach und Dürnkrut.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Dürnkrut ist in ca. 4 km Entfernung und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

? Besonderheiten & Freizeit

Waidendorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap