

**Wohnhaus in ruhige Randlage, Weitblick - auch für 2  
Familien geeignet**



**Objektnummer: 1978/4009**  
**Eine Immobilie von Markus Wieger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>             | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2452 Mannersdorf am Leithagebirge |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 167,00 m²                         |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 190,00 m²                         |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                 |
| <b>WC:</b>               | 2                                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 272.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Wieger

Markus Wieger  
Untere Hauptstraße 1  
2425 Nickelsdorf

T 069911691168

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









## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit gesamt ca. 167m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen:

Sowohl das Erdgeschoß als auch das Obergeschoß verfügen derzeit über eine eigenständige Küche, einem Wohnbereich, sowie Schlafräume und auch Bad und ein separates WC (somit auch bestens für 2 Familien geeignet).

Erdgeschoß: Küche mit angrenzendem Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer, Bad u. eigenständigem WC.

Sie gelangen vom gemeinsamen Vorraum im Erdgeschoß mit dem separaten Treppenhaus ins Obergeschoß: zentrale Küche mit Sitzecke, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad u. separatem WC. Hier finden Sie auch den weiteren Zugang zum Dachboden mit ca. 35m<sup>2</sup>, der auch zum Ausbau für weiteren Wohnraum geeignet wäre.

Derzeit wird das angrenzende Nebengebäude und der Holzschuppen als Lager/Werkstatt genutzt.

Mit ein wenig Geschick und Eigenleistung verwandeln Sie diese Immobilie mitsamt dem Garten in Ihr traumhaftes Zuhause!

Komplettsanierungen! können mit kleinem Aufpreis prompt übernommen werden.

Bei Interesse steht Ihnen Hr. Wieger unter 0699 1169 1168 gerne zur Verfügung.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap