

## **Charmantes Einfamilienhaus in Ruhelage in Stetten (Bezirk Korneuburg)**



**Objektnummer: 1751/209**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Stetten
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.520,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

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













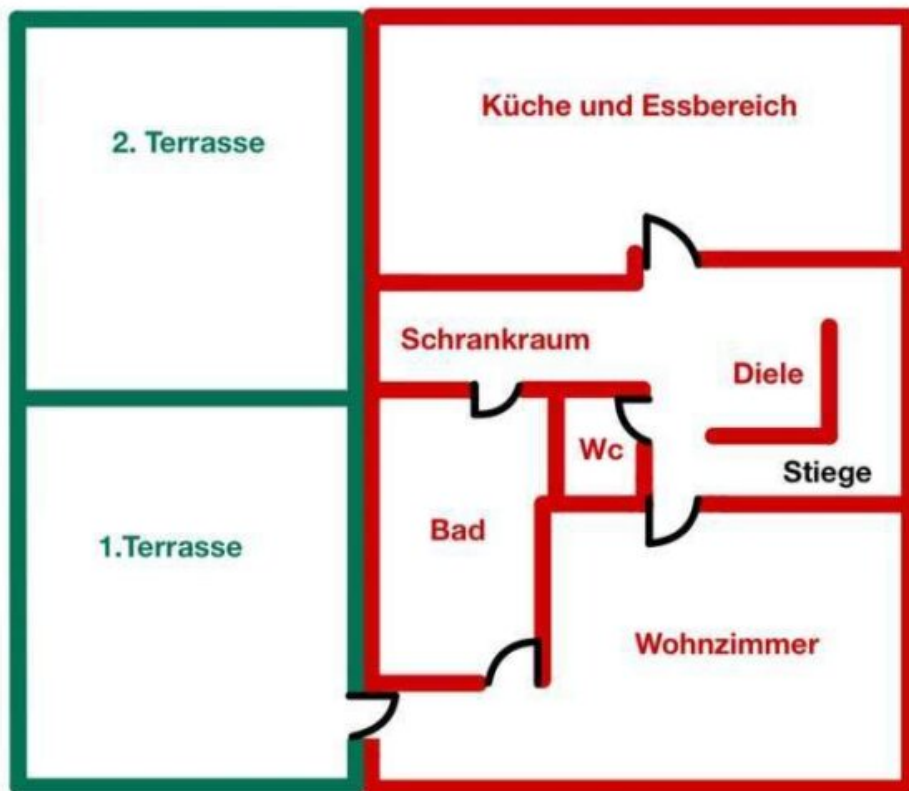




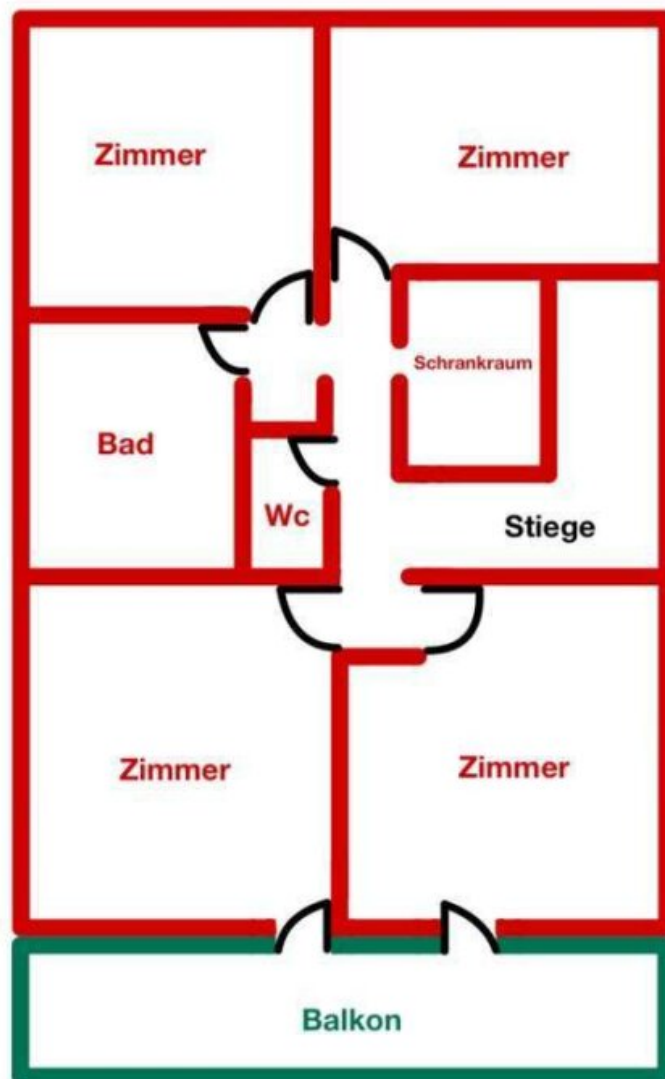


AUTHENTIC  
REALESTATE

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Stetten bei Korneuburg. Das Haus befindet sich auf einem 509 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 149,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen:

- **Erdgeschoss:** ca. 77,94 m<sup>2</sup>
- **Obergeschoss:** ca. 71,60 m<sup>2</sup>

Zusätzlich verfügt das Haus über einen **Keller mit ca. 70 m<sup>2</sup>** sowie einen **separaten Lagerraum mit ca. 40 m<sup>2</sup>**, wodurch reichlich Stauraum vorhanden ist.

Insgesamt bietet das Haus **5 Zimmer** und erstreckt sich über **drei Etagen (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss)**.

Das Gebäude wurde **2010 umfassend saniert**. Dabei wurden unter anderem **teilweise die Elektroinstallationen erneuert, Badezimmer modernisiert, Böden und Fenster ausgetauscht, die Fassade saniert und eine zusätzliche Isolierung sowie der Dachboden verbessert**. Es gibt keinen aktuellen Einreichplan. Der Grundriss wurde geändert, siehe gezeichnete Pläne.

### Ausstattung & Highlights:

- 2 Terrassen
- Außenrollos
- Gasheizung sowie zusätzlicher Festbrennstoffkessel
- Kleiner, eingegrabener Pool im Garten
- Nur ein direkter Nachbar
- Absolute Ruhelage

Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen und lädt mit dem Pool sowie den Terrassen zum Verweilen im Freien ein.

**Grundstücksfläche:** ca. 509 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 149,54 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Kaufpreis:** € 570.000

Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit von Korneuburg und Wien.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m

Post <1.000m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap