Renoviertes 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit ruhigem Garten, Dachterrasse & Ausbaureserve



AUSSEN_VOGELPERSPEKTIVE

Objektnummer: 1939/217193

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2412 Wolfsthal
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Gesamtfläche:	543,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	347,00 m²
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	260.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





















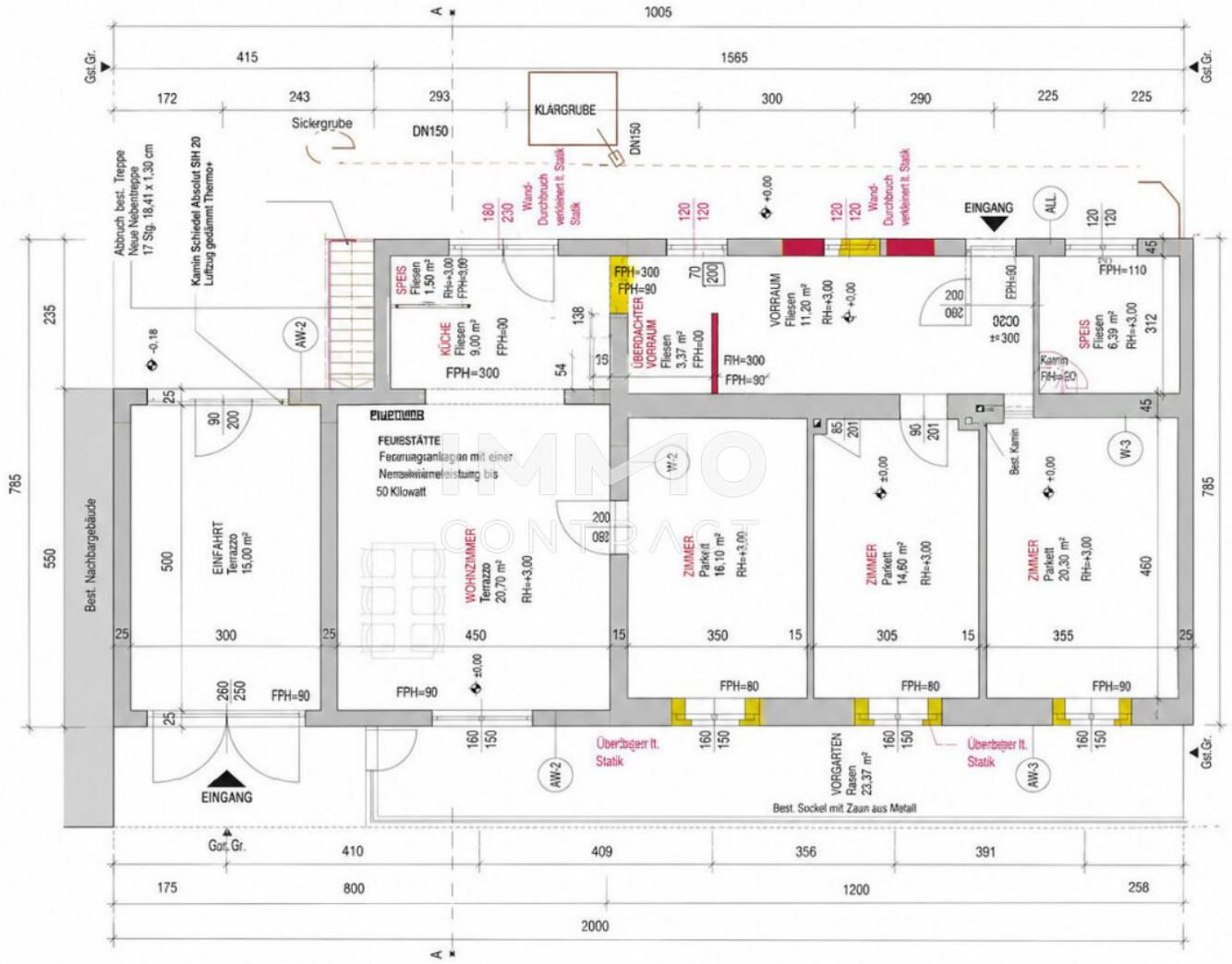






DACHDRAUFSICHT

M 1 : 100



ERDGESCHOSS

M 1 : 100

Objektbeschreibung

Charmantes Haus auf großem Grundstück mit ruhigem Garten nahe Bratislava – stilvoll wohnen mit attraktivem Ausbaupotenzial

Dieses charmante Wohnhaus in Wolfsthal vereint den soliden Charakter eines klassischen Bestandsgebäudes mit modernem Wohnkomfort, der im Zuge einer kürzlich durchgeführten Sanierung geschaffen wurde. Die gewachsene Struktur und die intelligente Erweiterung verleihen der Immobilie eine besondere Wohnqualität und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und flexibles Wohnen schätzen.

Schon beim Betreten entfaltet das Haus seine besondere Ausstrahlung:

Eine klare architektonische Linie, das traditionelle Satteldach und großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Moderne Kunststofffenster tragen zusätzlich zu Energieeffizienz und Wohnruhe bei.

Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie durch eine funktionale und zugleich wohnliche Raumaufteilung:

Ein einladender Eingangsbereich führt in die großzügige Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt des Hauses dient. Das Wohnzimmer mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere sehr große Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen, sowie durch Nebenräume wie Waschküche, Abstellfläche und ein separates WC.

Auch der Außenbereich überzeugt:

Ein gepflegter Innenhof mit großzügiger Terrasse bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Der weitläufige Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von Familienaktivitäten bis hin zur persönlichen Gartengestaltung.

Besonders hervorzuheben ist das attraktive Ausbaupotenzial dieser Liegenschaft:

Derzeit sind rund **102 m²** verbaut. Laut den geltenden Bebauungsbestimmungen besteht die Möglichkeit, das Haus im **Erdgeschoss um weitere ca. 60 m²** zu erweitern. Darüber hinaus ist auch eine **Aufstockung** realisierbar: Die aktuelle **Firsthöhe von ca. 5,70 m** liegt unter der zulässigen Gebäudehöhe von **bis zu 8,00 m**. Damit eröffnet diese Immobilie nicht nur bereits heute ein ansprechendes Wohnkonzept, sondern auch eine hervorragende Perspektive für zukünftige Erweiterungen und individuelle Gestaltung. Ob zusätzlicher Wohnraum, ein großzügiger Familienbereich oder eine langfristige Wertsteigerung – das vorhandene Entwicklungspotenzial macht dieses Haus besonders interessant.

Diese Immobilie verbindet die Beständigkeit traditioneller Bauweise mit dem Potenzial moderner Weiterentwicklung und bietet damit eine ideale Grundlage für ein Zuhause mit persönlicher Handschrift.

Fazit:

Ein vielseitiges Haus mit Charme, solider Substanz, großzügigem Grundstück und erheblichem Ausbaupotenzial – ideal für alle, die Wert auf Individualität, Raum und Lebensqualität legen.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap