

**Renoviertes Haus mit ruhigem Garten, Dachterrasse & Ausbaureserve – Nebenkostenbonus bis 30.06.!**



WOHNZIMMER

**Objektnummer: 1939/217193**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2412 Wolfsthal
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	543,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	347,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

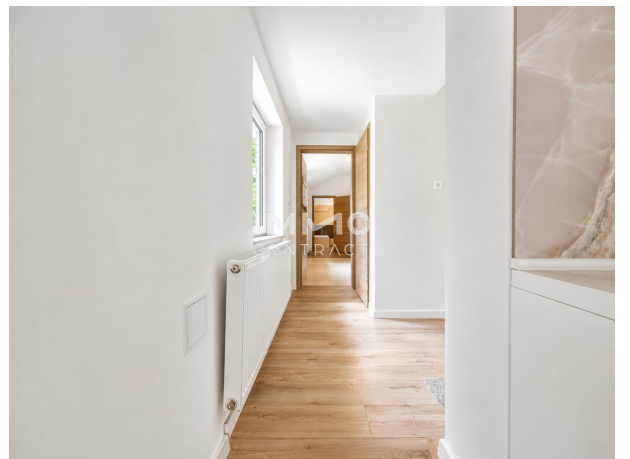
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH





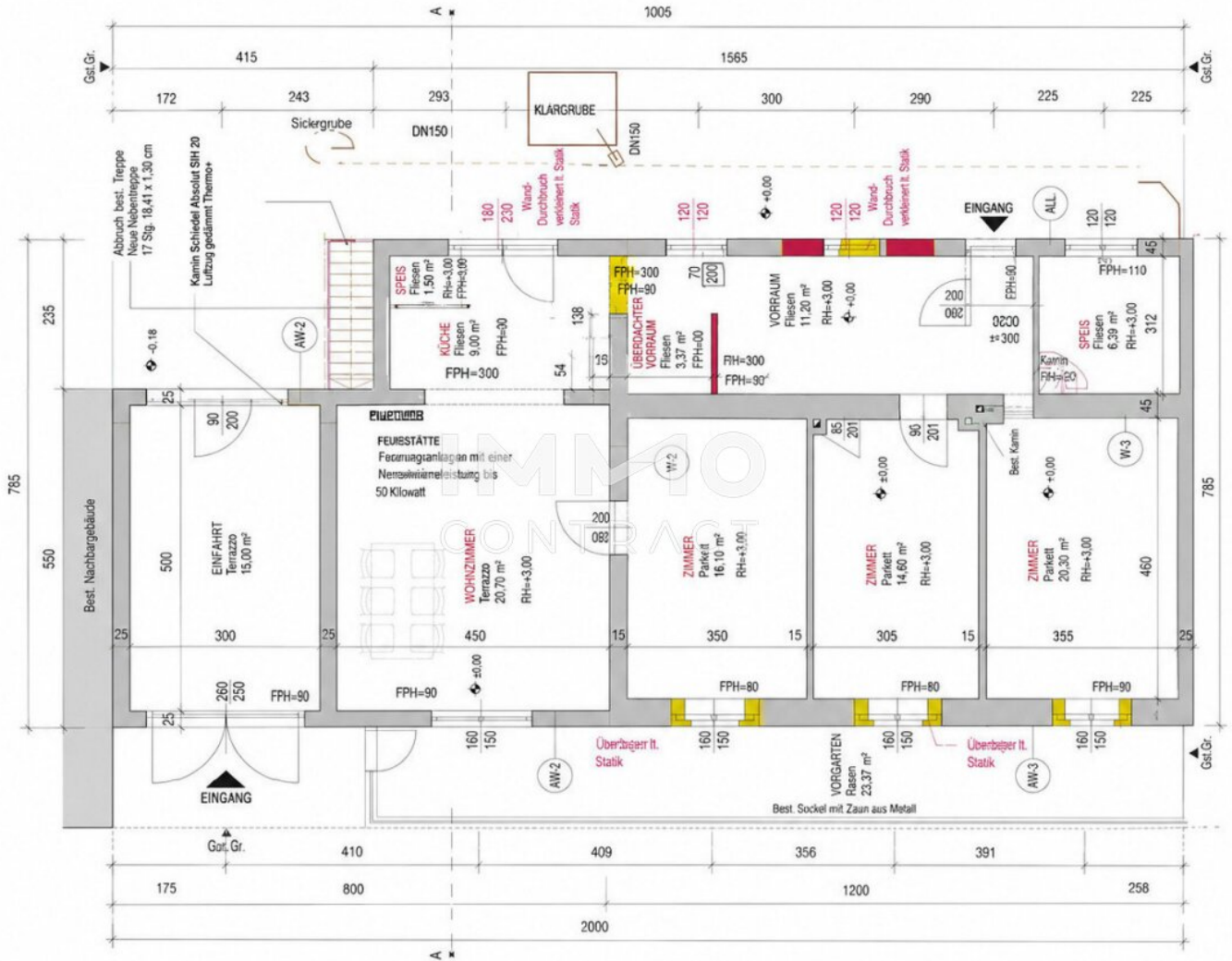






# DACHDRAUFSICHT

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 m<sup>2</sup>** verbaut. Laut den geltenden Bebauungsbestimmungen besteht die Möglichkeit, das Haus im **Erdgeschoss um weitere ca. 60 m<sup>2</sup>** 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <3.500m

Arzt <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