ZUSÄTZLICH VIEL PLATZ FÜR EIN 2. HAUS (noch 236 m² verbaubare Fläche)



Objektnummer: 10025

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,88 m²
Gesamtfläche:	174,52 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	17,64 m²
Heizwärmebedarf:	94,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	595.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

T +43 1 405 98 91
H +43 676 780 76 73
F +43 2163 20909

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











































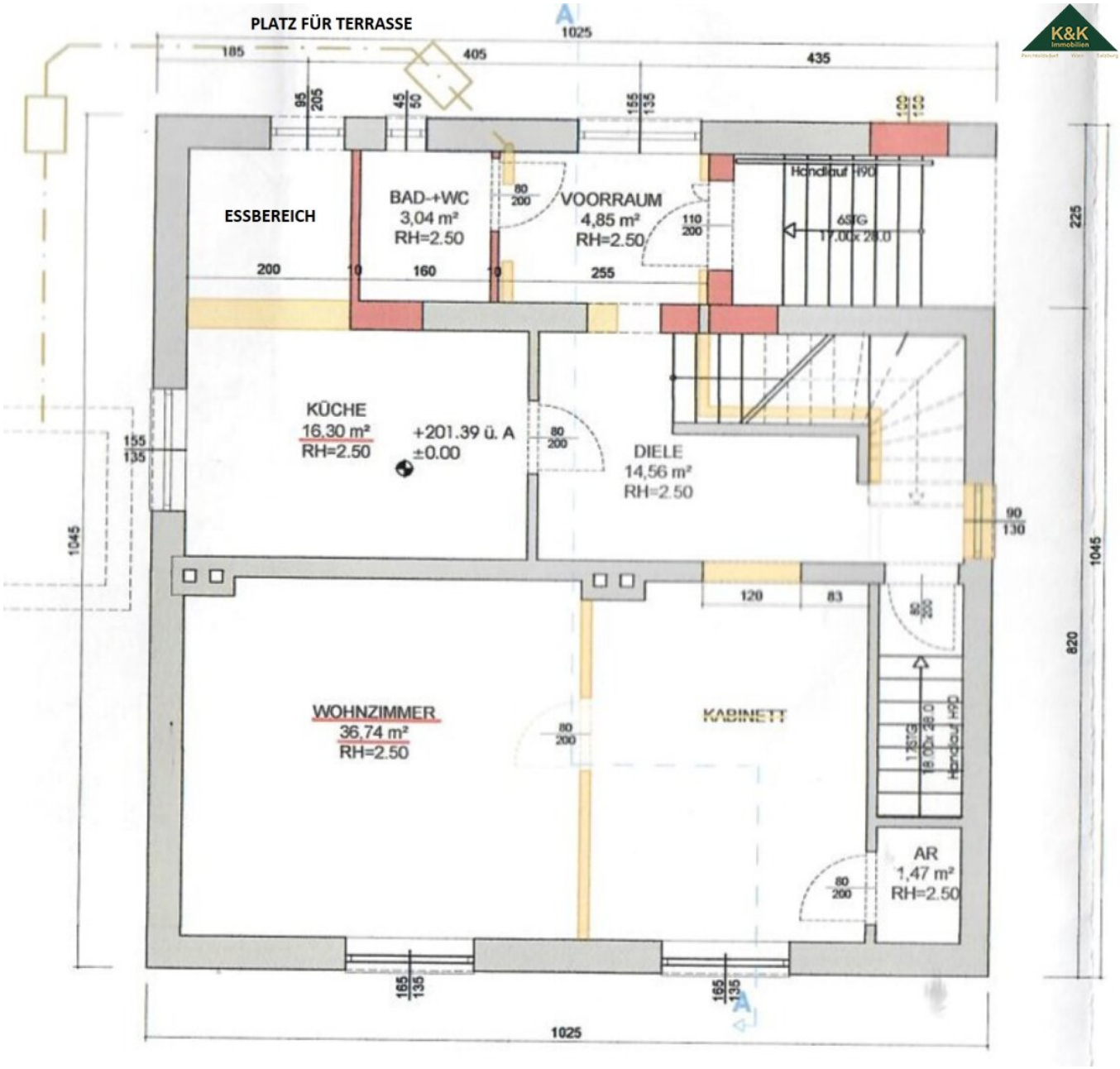


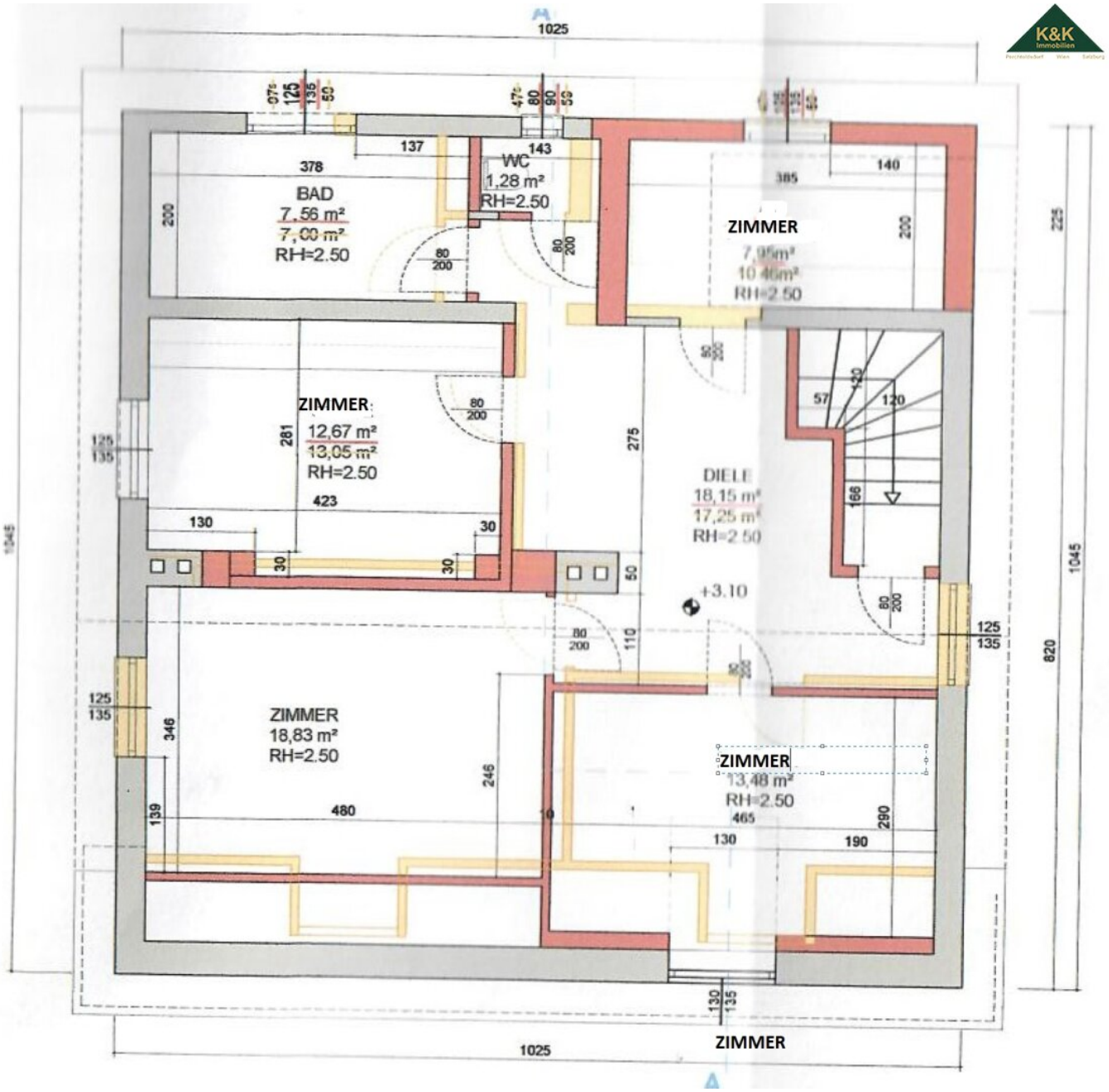









PLATZ FÜR TERRASSE
1025
185
405
435
ESSBEREICH
BAD-+WC
3,04 m²
RH=2.50
VOORRAUM
4,85 m²
RH=2.50
Handlauf H90
65TG
17.00x 28.0
200
10
160
10
255
225
KÜCHE
16.30 m²
RH=2.50
+201.39 ü. A
±0.00
DIELE
14,56 m²
RH=2.50
1045
820
120
83
WOHNZIMMER
36,74 m²
RH=2.50
KABINETT
AR
1,47 m²
RH=2.50
1025


1025
BAD
7,56 m²
7,00 m²
RH=2.50
WC
1,28 m²
RH=2.50
ZIMMER
7,95m²
10,46m²
RH=2.50
ZIMMER
12,67 m²
13,05 m²
RH=2.50
DIELE
18,15 m²
17,25 m²
RH=2.50
+3.10
ZIMMER
18,83 m²
RH=2.50
ZIMMER
13,48 m²
RH=2.50
ZIMMER
1025
1045
820

Objektbeschreibung

Bei diesem zum Verkauf stehenden 2 geschossigem Haus gibt es die Möglichkeit ein weiteres Haus auf dem Grundstück zu errichten. Es kann die verbaute Fläche um weitere 236 m² erweitert werden!

Laut Flächenwidmungsplan sind insgesamt 362 m² der Fläche bebaubar, Bauklasse II, offene Bauweise.

Das Haus wurde ca. 1956 errichtet, 1983 komplett umgebaut und **ein neues Dachgeschoss** aufgebaut.

2015 hat der jetzige Eigentümer alle Installationen wie Brennwert Heizung, großer Pufferspeicher, Fußbodenheizung usw. neu machen lassen.

Der Eingang ins Haus ist überdacht und über ein paar Stufen zu erreichen.

Vom **Vorzimmer** gelangt man gerade aus ins **1. von 2 Bädern mit Dusche und WC**.

Weiter links gelangt man in die **großzügige Diele**, von dort ins **Wohn- Esszimmer** mit **Kaminofen**.

Angrenzend befindet sich ein kleiner **Abstellraum**.

Die großzügige Küche, komplett eingerichtet, erreicht man auch über die Diele.

Um die Ecke, in der Küche, ist Platz für einen **weiteren Essbereich**, von dem man über eine Terrassentür ins **Freie** gelangt.

Hier wäre Platz für eine Terrasse.

Über die Stiege der Diele gelangt man ins **Dachgeschoss** (fast keine Dachschrägen, nur bei den beiden straßenseitigen Zimmern).

Hier stehen **insgesamt 4 Zimmer zur Verfügung**.

Weiters ein **großes Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken**.

Das **extra WC** grenzt ans Bad.

Eine Dachbodenstiege ermöglich den Zugang zum **Spitzboden**, der **viel Platz für Stauraum**

hat.

Der **Keller** ist ebenfalls über die Diele erreichbar.

Dort ist die **gesamte Technik, Heizung, Wasserenthärtungsanlage,** usw. untergebracht.

Eckdaten

Erdgeschoß: ca. 76,96 m²

- Vorraum 4,85 m²

- Wohnzimmer 36,74 m²

- Küche mit Essplatz 16,30 m²

- Diele 14,56 m²

- Bad mit Dusche und WC 3,04 m²

- Abstellraum 1,47 m²

Beim Essbereich gibt es eine Tür zum Ausgang auf eine mögliche Terrasse.

Dachgeschoß: ca. 79,92 m²

- Diele 18,15 m²

- Zimmer 18,83 m²

- Zimmer 13,48 m²

- Zimmer 12,67 m²

- Zimmer 7,95 m²

- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken 7,56 m²

- WC 1,28 m²

Spitzboden: Lagerfläche, mittels Dachbodenstiege zu erreichen

Keller: ca. 17,64 m²

Zusätzlich steht ein Nebengebäude als zb. Werkstatt, Abstellraum, usw., 13,50 m² in Massivbauweise, zu Verfügung.

Weiters ein Carport für 2 Fahrzeuge, Holzschuppen und ein Holzanbau ans Nebengebäude.

Leichte Demontage falls nicht benötigt.

Ausstattung

- Heizung Gasbrennwertgerät mit großem Warmwasserspeicher

- Fußbodenheizung in den meisten Bereichen

- Kunststofffenster, teilweise auch 3 fach verglast

- Wasserenthärtungsanlage

- Terrasse beim Ausgang vom Essbereich möglich

- Satellitenschüssel

Betriebskosten:

im Quartal ca. 150 € Gemeindeabgaben

Müll 70 € alle 6 Monate

Infrastruktur

- **Nachbarort Ebreichsdorf** mit umfangreicher Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke

- Schulen, Kindergärten

- Gasthäuser, Restaurants, Bäckerei Mann

- Reitstall, Spielplatz, Golfplatz Ebreichsdorf, usw.

- **Bahnhof Ebreichsdorf,** in 30 Minuten in Wien, gleich neben dem Haus ist eine Station für den Bus zum Bahnhof

- auch ein direkter Bus nach Wien in ca. 30 Minuten

- **Autobahnanschluss Ebreichsdorf West**

Für die genaue Lage, weitere Pläne, usw. senden Sie uns bitte eine Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

Bei Interesse bitte einfach melden.

Sie erreichen mich unter +43 676 780 76 73**.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap