

## Landleben genießen: Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage



**Objektnummer: 960/74763**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2164 Wildendürnbach
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	187.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



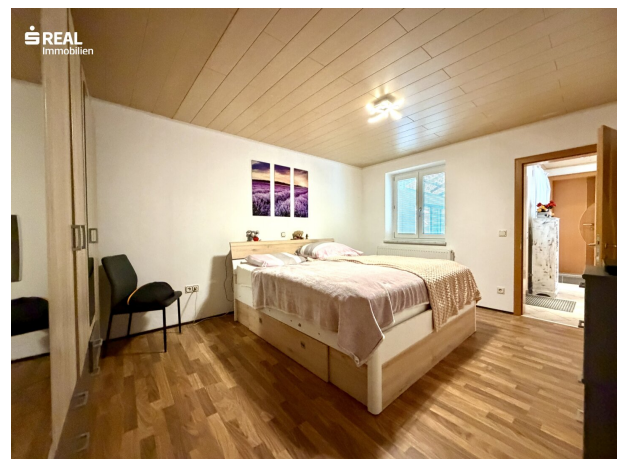
**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg





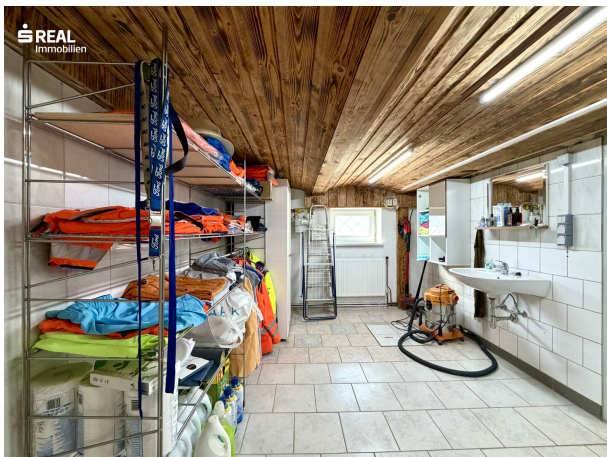


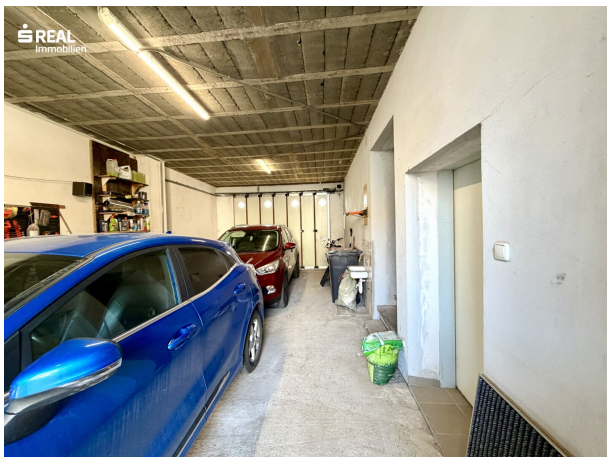


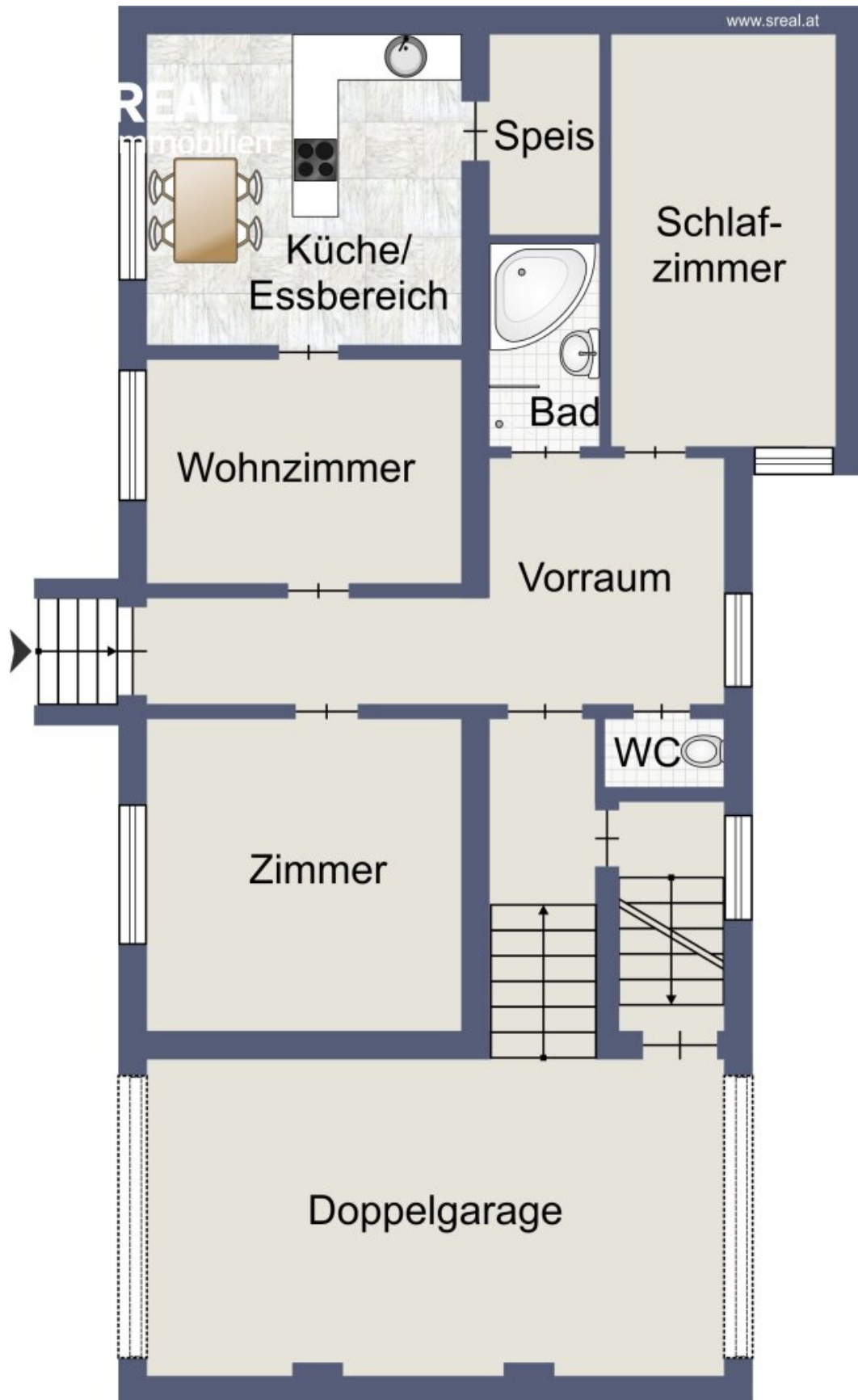












Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Inmitten der ruhigen, malerischen Landschaft von **Wildendürnbach** erwartet Sie dieses **charmante Einfamilienhaus**, ein Ort, an dem Sie dem Alltag entfliehen und Ihre Wohnträume verwirklichen können.

Auf rund **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Liegenschaft eine behagliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Paare, kleine Familien** oder **Ruhesuchende** mit Blick für Potenzial.

Der liebevoll angelegte **Garten**, zahlreiche **Nebengebäude** sowie großzügige **Kellerflächen** schaffen zusätzlichen Raum für **Hobbys, Entspannung** und **individuelle Entfaltung**.

### Raumaufteilung & Besonderheiten

- einladender **Eingangsbereich**
- helles **Wohnzimmer**
- **Esszimmer** mit großzügiger **Einbauküche**, angrenzendem **Essbereich** und praktischer **Speisekammer**
- **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche, Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- separate **Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **zwei vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice

### Außenbereiche & Nebengebäude

- **Garten** mit großzügiger **Terrasse**
- aufgestellter **Swimmingpool**

- großzügige **Werkstatt** – ideal für Handwerker oder kreative Projekte
- **Stadel** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Stauraum

### weitere Highlights

- **vollunterkellert** – viel Platz für Lagerung und Hobby
- gemütliches **Kellerstüberl** mit **Bar** – ideal für gesellige Abende
- zusätzliches **WC** und **Dusche** im **Keller**
- großzügige **Waschküche**
- **Garage** mit Platz für **zwei PKW** und elektrischem Tor

Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte **Gasheizung**, ergänzt durch einen **festen Brennstoffofen** (Holzofen).

### Geschichte & Modernisierung

Das ursprünglich um ca. 1957 errichtete Haus wurde im Jahr **2003 umfassend saniert**.

Dabei wurden unter anderem **Fenster, Elektrik, Leitungen** und **Sanitäranlagen** erneuert, die **Decken gedämmt** sowie im **Badezimmer** eine **Fußbodenheizung** installiert.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145091?accessKey=69c4>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Wildendürnbach, eine idyllische Gemeinde im Weinviertel im **Bezirk Mistelbach**, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit **hoher Lebensqualität**. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt im Ort vorhanden: Ein **Nah & Frisch** für den täglichen Einkauf befindet sich in **unmittelbarer Nähe** (nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt), ebenso ein **Geldautomat**. Für die medizinische Versorgung sorgt ein **Allgemeinmediziner im Ort (Hr. Dr. Jelen)**. **Kindergarten und Volksschule** sind ebenfalls direkt in Wildendürnbach angesiedelt und bequem erreichbar.

Über die regionalen Straßenverbindungen gelangt man rasch nach **Laa an der Thaya, Poysdorf, Staats** oder **Mistelbach**, von wo aus auch **Bahnverbindungen** Richtung **Wien** bestehen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu **Staatz** mit der weithin bekannten **Staatzter Klippe** und der beeindruckenden **Burgruine**, die ein beliebtes Ausflugsziel darstellt und der Region einen besonderen landschaftlichen Reiz verleiht.

Die sanfte Weinviertler Landschaft mit ihren **Weingärten** und Feldern lädt zu **vielfältigen Freizeitaktivitäten** wie Radfahren, Wandern und genussvollen Spaziergängen ein.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.