

**Einfamilienhaus mit Vollkeller + 2tes Kellergeschoss mit  
ca.75m<sup>2</sup> (ehemals. Champion Zucht)**



**Objektnummer: 1754/89**

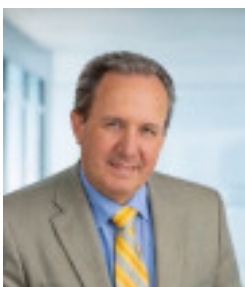
**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Rannersdorf
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

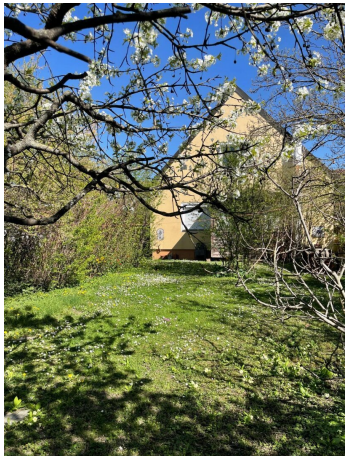
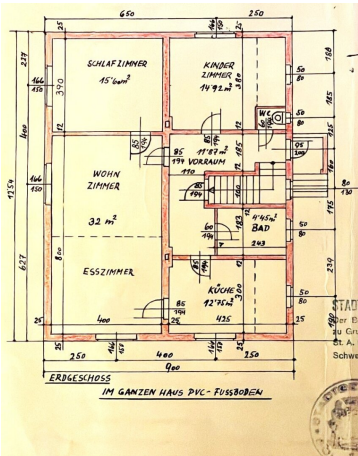
17.820,00 € inkl. 20% USt.

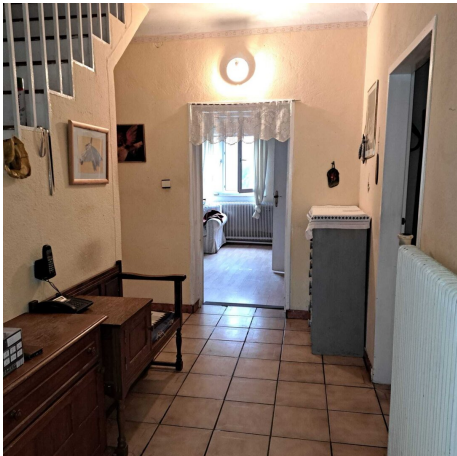
## Ihr Ansprechpartner



### **Albrecht Kospach**

AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien















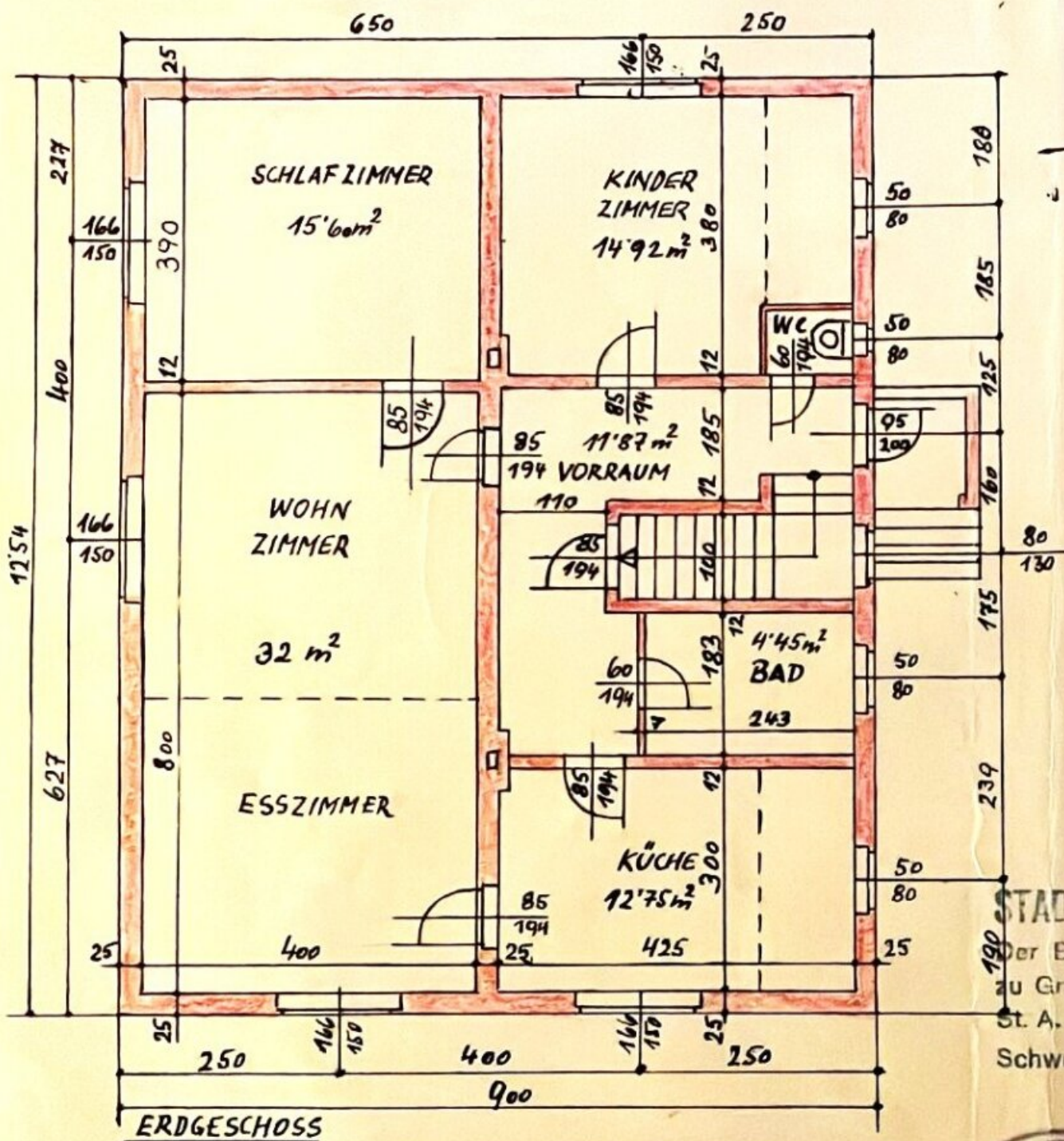








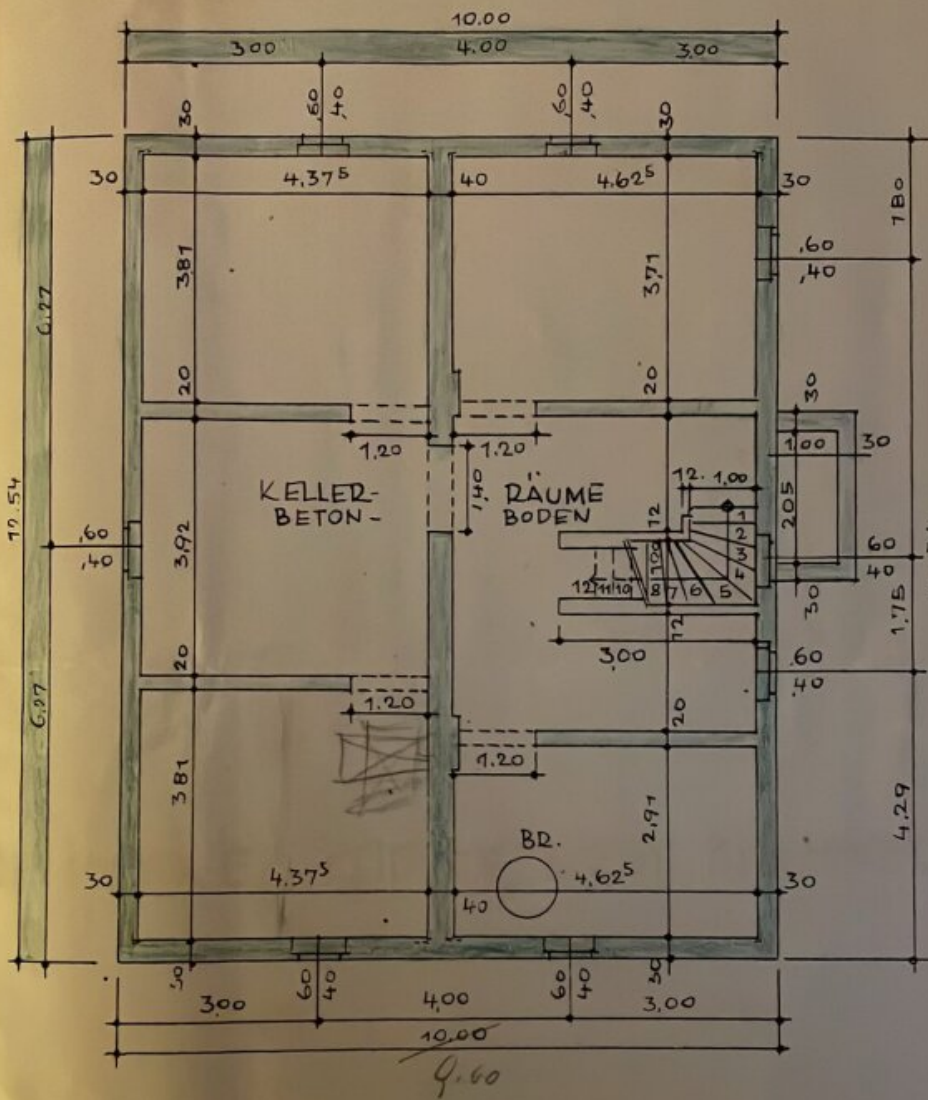




STADT  
 Der B  
 zu Gru  
 St. A. I  
 Schwe



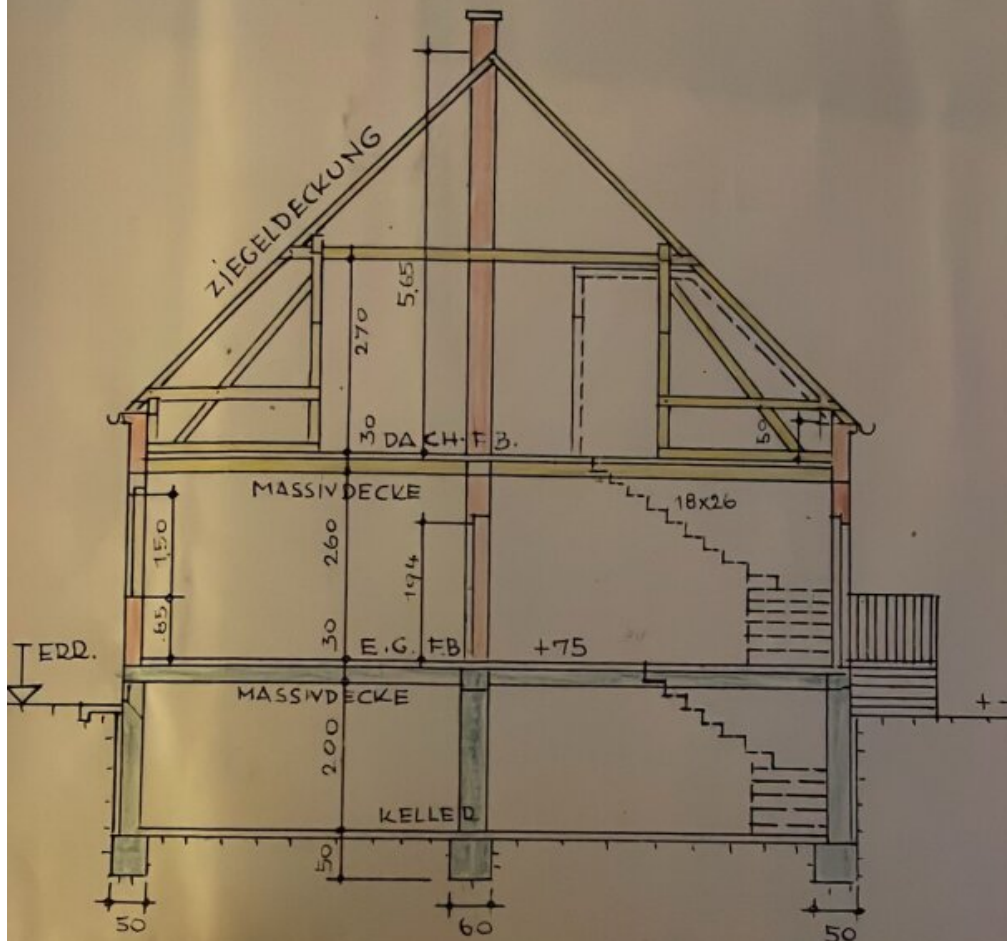
# KELLER



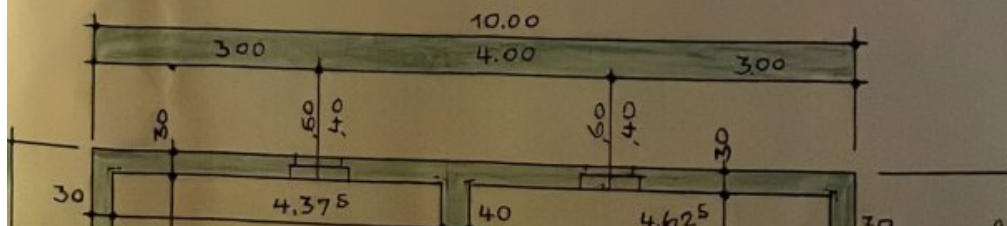
GRUNDEIGENTÜMER

177

# SCHNITT A-B



# KELLER



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus den 1960er-Jahren bietet eine solide Basis für alle, die ein Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in der Nähe von Wien sowie unweit des Flughafens – eine Kombination aus angenehmer Einfamilienhauslage und hervorragender Anbindung.

Das Haus präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, etwas renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch seinen Charakter und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

### Objektdetails:

- Baujahr: ca. 1960er Jahre
- Dach: Bramac-Dach
- Wärmedämmung: ca. 6 cm
- Wohnfläche: funktional aufgeteilt
- Schlafzimmer: 2
- Dachgeschoss: Ausbau möglich, Stiege vorhanden– ideales Erweiterungspotenzial
- Haus Voll unterkellert mit Gartenausgang
- 2 Kellergeschoß unter dem Garten- 3 Röhren- ehemalige Champion Zucht

### Besonderheiten:

Der großzügige Keller, ehemals für eine Champignonzucht genutzt, bietet außergewöhnlich viel Platz und eignet sich hervorragend als Lagerfläche – beispielsweise für Wein, Vorräte oder

als Hobbyraum.

### **Außenbereich:**

Das Grundstück besticht durch einen großen Garten der derzeit etwas verwildert ist, im Hinteren Bereich befindet sich ein überdachter Sitzplatz und ein großer gemauerter Grill– ob als Rückzugsort, Nutzgarten oder Familienparadies.

### **Lage:**

- Ruhige Siedlungslage
- Gute Infrastruktur in der Umgebung
- Schnelle Erreichbarkeit von Wien
- Nähe zum Flughafen – ideal für Pendler oder Vielreisende

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich,

Herr Kospach Albrecht unter 0676/85 25 65-300 zur Verfügung. Gerne auch per WhatsApp.

Sie denken darüber nach, zu kaufen ? oder zu verkaufen? ??

Lassen Sie sich beraten / Nachricht genügt ?

Albrecht Kospach / Immobilienmakler

? 0676/852565-300

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap