

***TRAUMHAUS mit großem GARTEN* Leistbar, Einzigartig
& Familienfreundlich**



Objektnummer: 2437

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2241 Schönkirchen-Reyersdorf
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	218,40 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien

T +43 1 955 04 70
H +43 676 751 89 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Zödi

IMMOBILIEN









DIE ZINSEN SIND GESTIEGEN! 

Jetzt noch die **BESTEN KREDIT-KONDITIONEN***  sichern!



Zödi
IMMOBILIEN

... What else?





ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

TIPPGEBER
PROVISION

**25 % DER
PROVISION
SICHERN***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN
office@zoedi-immobilien.at

*TERMS AND CONDITIONS APPLY
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1
1180 WIEN
www.zoedi-immobilien.at



Objektbeschreibung

***ABSOLUTE RARITÄT*... TRAUMHAUS mit großem Garten.**

IHR TRAUM vom Einfamilienhaus mit Garten - "Perfekt für größere Familien"

EXTRAVAGANT* - *SPANNENDER GRUNDRISS* - *LIFESTYLE PUR

Lage und Grundstück:

- **Lage:** 2241 Schönkirchen-Reyersdorf
- **Grundstücksgröße:** 1.663 m²
- **Außenanlagen:** Gärtnerisch angelegter Garten mit Altbaumbestand, Natursteinmauern und einer Terrasse

Gebäude & Bauweise:

- **Baujahr & Typ:** Das L-förmige Wohnhaus wurde 1973 als massives Ziegelhaus errichtet
- **Dach & Keller:** Es verfügt über ein Walmdach und Schleppgauben sowie einen Vollkeller (Stampfbeton).
- **Zustand:** Modernisierungsbedürftig

Flächen & Räumlichkeiten:

- **Gesamtnutzfläche:** Ca. 218,40 m², aufgeteilt auf das Erdgeschoß und das

Dachgeschoß.

- **Erdgeschoß (125,80 m²):** Umfasst einen repräsentativen zentralen Vorraum, 3 Zimmer, eine Garderobe, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.
- **Dachgeschoß (92,60 m²):** Ausgebaut zur Mansarde mit zentraler Diele, Wohnbereich, Schlafraum und einem weiteren großzügigen Badezimmer.
- **Keller:** Der Vollkeller bietet neben einer Garage (über Abfahrtsrampe erreichbar), Waschküche, Heizraum und Lagerräumen ein besonderes Highlight: Ein Raum ist baulich bereits für ein Schwimmbad vorbereitet (Pool und Technik allerdings nicht ausgeführt).

Ausstattung & Haustechnik:

- **Heizung:** Gas-Therme (Marke Wolf) und Festbrennstoffkessel (Marke Windhager) mit Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung.
- **Böden & Details:** Hochwertige Materialien wie Travertinböden, massive Parkettböden, Stilelemente, Stuckaturen an den Decken und profilierte Holztüren.
- **Küche:** Einbauküche mit Massivfronten und Marken-Geräten von Miele.
- **Fenster:** Aluminiumfenster (teilweise mit außen liegendem Sonnenschutz) im Erd- und Dachgeschoß.

"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Familien**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

"Das PERFEKTE HAUS MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"

SPAREN SIE JETZT BEIM KAUF 1,1% GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGBÜHR SOWIE 1,2% PFANDRECHTEINTRAGUNGSGBÜHR (nur noch bis 30.6.)!!!

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

Der Eigentümer wurde über die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) ausdrücklich informiert. Er bestätigt, dass die Erstellung eines gültigen Energieausweises bereits beauftragt wurde

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap