

***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
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
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



Zöödi

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% GRUNDBUCHEINTRAGUNGS- GEBÜHR SOWIE 1,2% PFANDRECHTEINTRAGUNGS- GEBÜHR (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

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