Einfamilienhaus mit Innenhof, Nebengebäuden und Entwicklungspotenzial in Wilfersdorf



Objektnummer: 5602

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Wilfersdorf
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,60 m²
Nutzfläche:	141,18 m²
Gesamtfläche:	262,78 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 5442624

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Dorfstraße
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

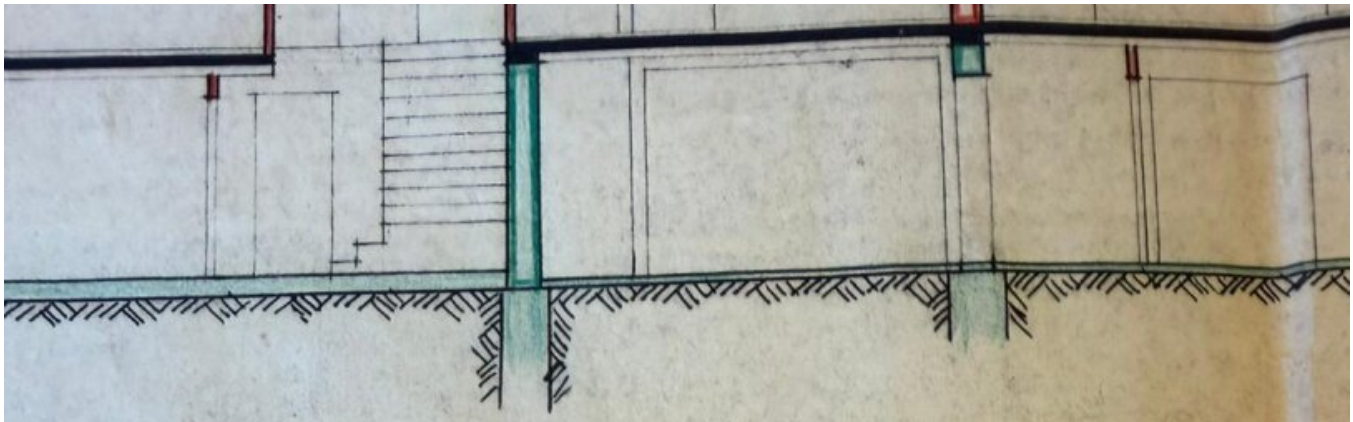

KALTENEGGER


KALTENEGGER





KALTENEGGER



SCHNITT C-D

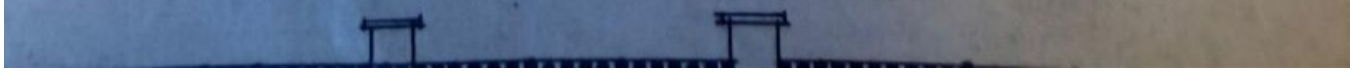
UNTERGESCHOSS

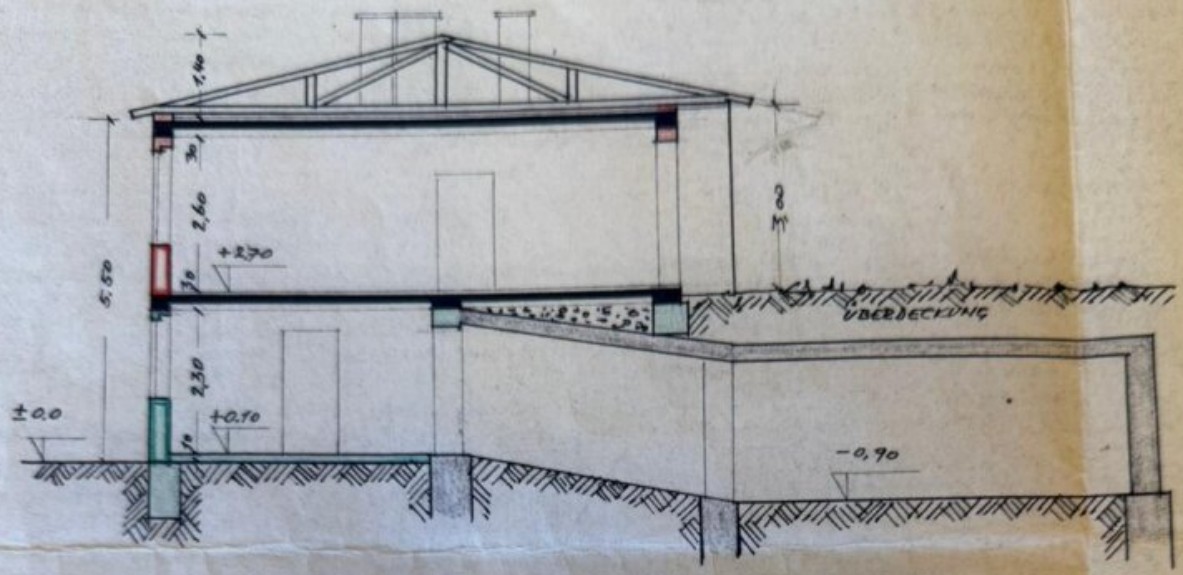
WERKRAUM	33,58 m²
DURCHFAHRT	29,01 m²
ABSTELLRAUM	11.16 m²
STIEGENHAUS	11.16 m²
VORKELLER	13,12 m²
HEIZRAUM	6,15 m²
ALTER KELLER SAMT HALS	37,00 m²
	141,18 m²

ERDGESCHOSS

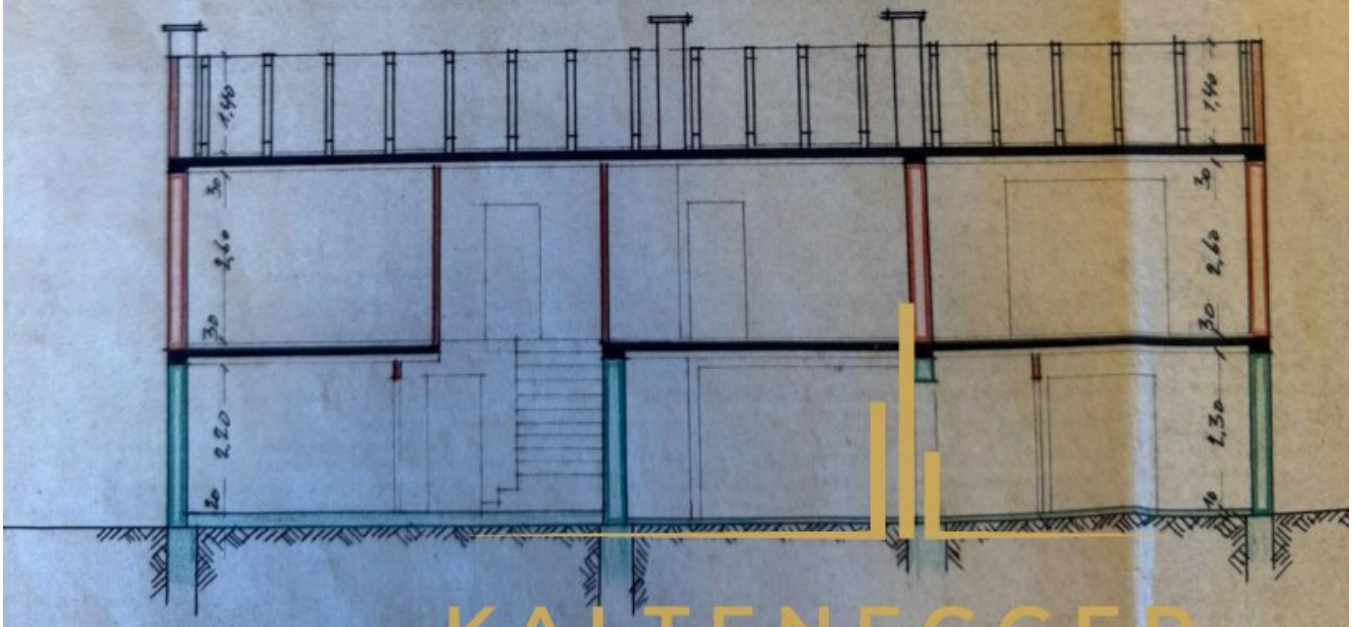
ZIMMER	36,96 m²
ZIMMER	17,02 m²
ZIMMER	13,32 m²
K.A.B.	10,50 m²
KÜCHE	14,22 m²
SPEIS	1.70 m²
BAD	5,50 m²
WC	1.98 m²
VORRAUM	10,65 m²
STIEGENHAUS	9.75 m²
	121.60 m²

KALTENEGGER





SCHNITT A-B

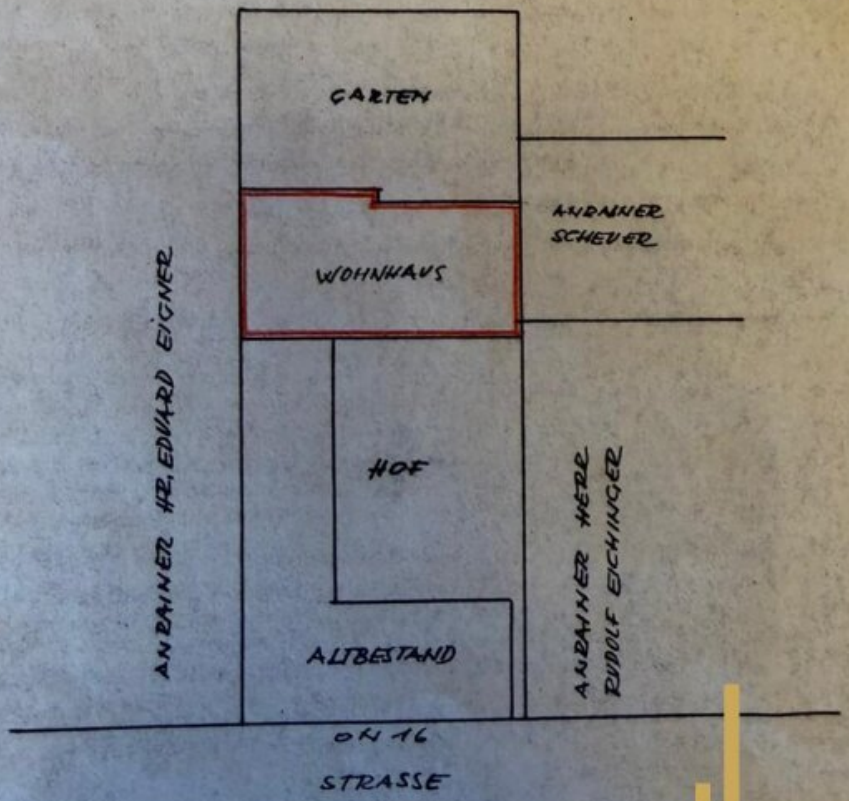


SCHNITT C-D

KALTENEGGER

UNTERGESCHOSS

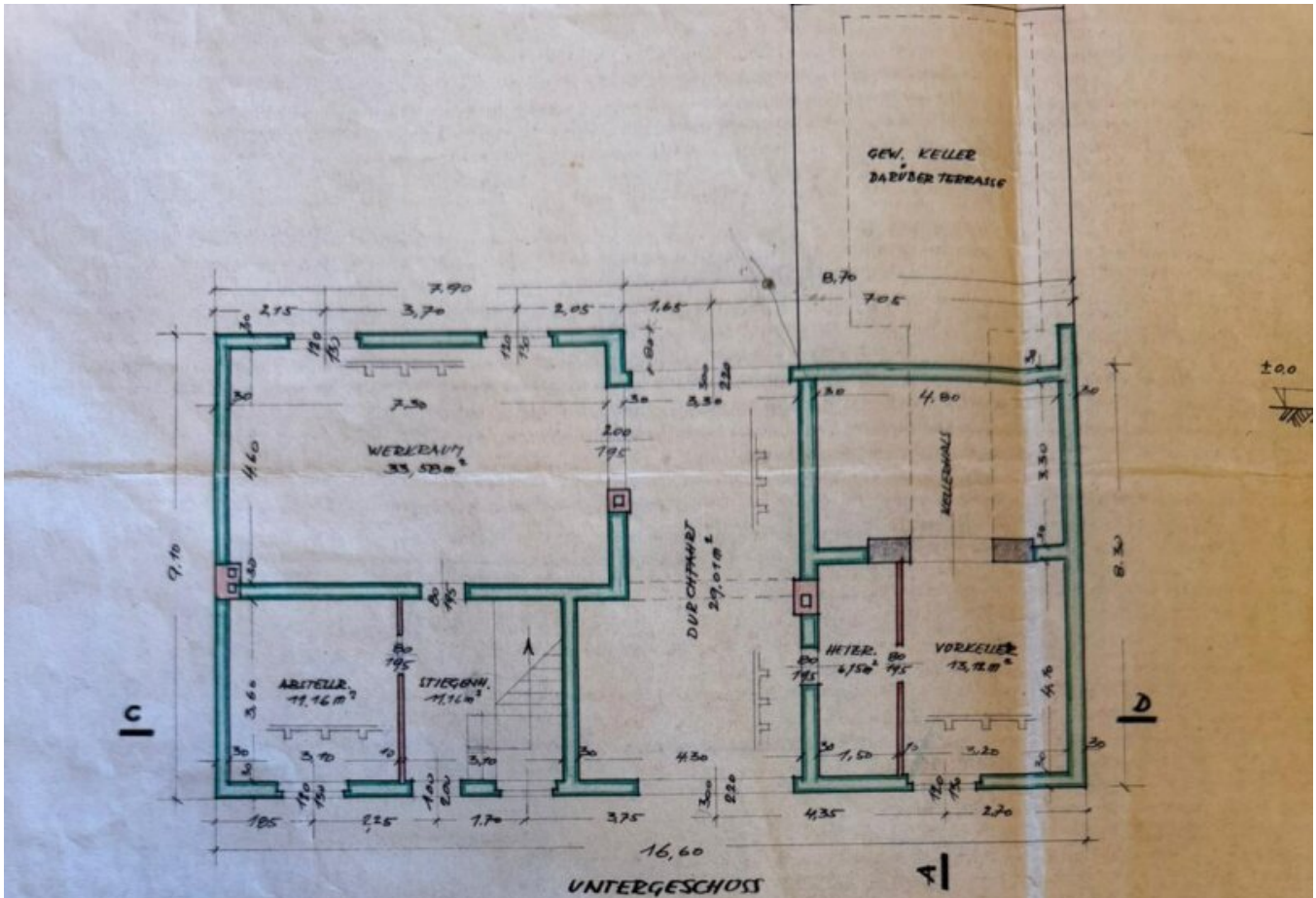
WERKRAUM 33,58 m²

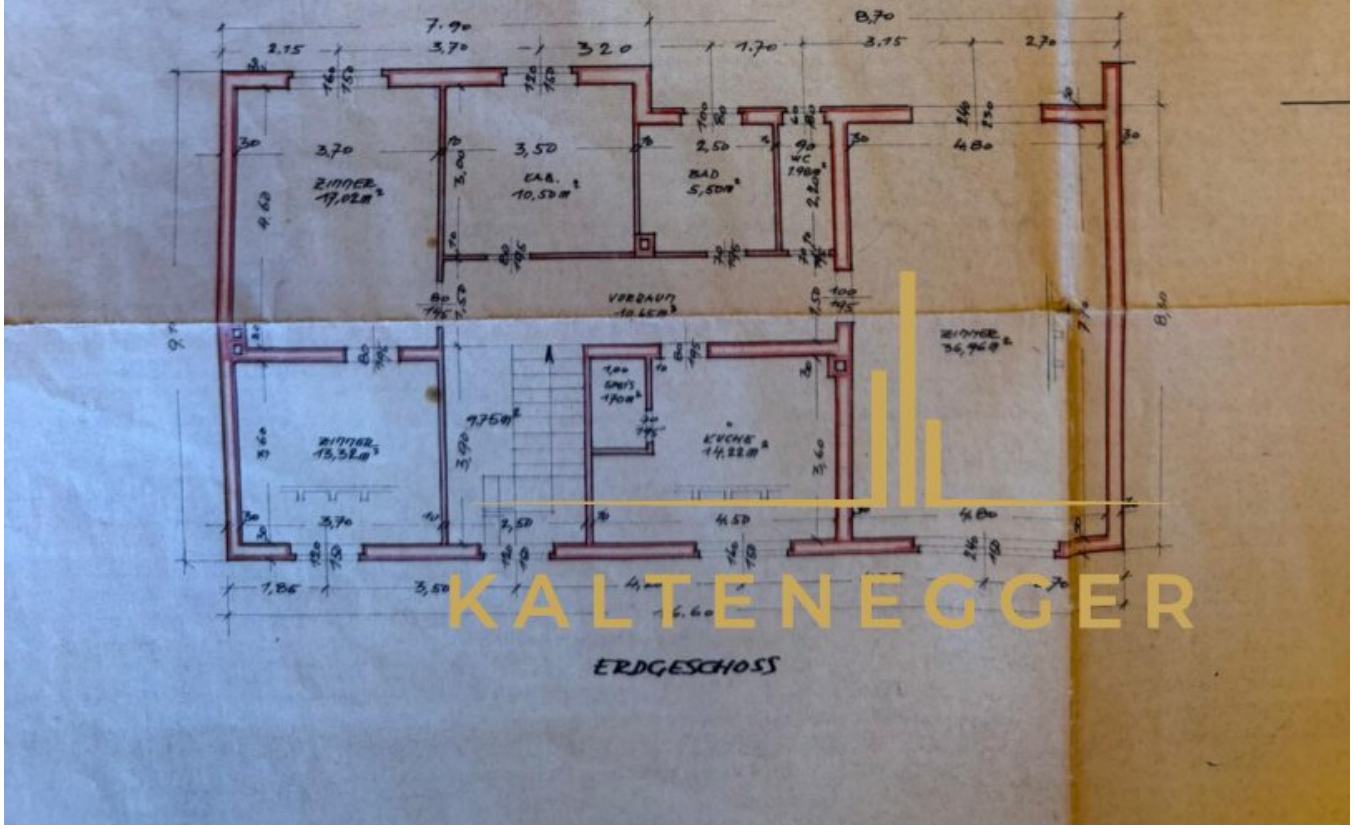


SITUATION 1:500

KALTENEGGER

PLAN FÜR DEN NEUBAU EINES WOHNHAUSES
IM HOFE DES HAUSES WILFERSDORF No. 16





KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wilfersdorf mit schönem Ausblick, großzügigem Innenhof sowie zusätzlichen Nebengebäuden.

Das **Wohnhaus wurde ca. 1970** in solider **Ziegelmassivbauweise** errichtet und laufend instand gehalten.

Vor rund **sieben Jahren wurden die Gastherme sowie der Warmwasserspeicher erneuert.**

Das **Erdgeschoss** verfügt über eine Wohnfläche von ca. **121,60 m²** und bietet eine klassische sowie großzügige Raumaufteilung mit mehreren Zimmern, Küche, Speis, Badezimmer, WC, Vorraum und Stiegenhaus.

Teile der Ausstattung entsprechen überwiegend dem ursprünglichen Baujahr beziehungsweise früheren Modernisierungsphasen. Insbesondere Fenster, Sanitärbereiche sowie die Küche bieten Potenzial für zeitgemäße Adaptierungen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das **Untergeschoss** umfasst insgesamt ca. **141,18 m²** Nutzfläche und wurde bisher als Werkstatt-, Lager- und Stüberlbereich genutzt. Die vorhandenen Flächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie Potenzial für individuelle Gestaltung oder die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Ergänzt wird die Liegenschaft durch weitere Bestandsgebäude aus der Jahrhundertwende, welche den besonderen Charakter des Anwesens unterstreichen.

Die Nebengebäude befinden sich in einem altersbedingten Zustand und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Lager-, Werkstatt- oder Hobbyflächen.

Feuchtigkeitsschäden im Haupthaus konnten im Zuge der Besichtigung augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage in 3434 Wilfersdorf und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit schönem Ausblick ins Grüne.

Es besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Orte sowie an die Region Tulln und Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit erreichbar.