

## Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und attraktivem Weitblick



**Objektnummer: 960/74982**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2031 Weyerburg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

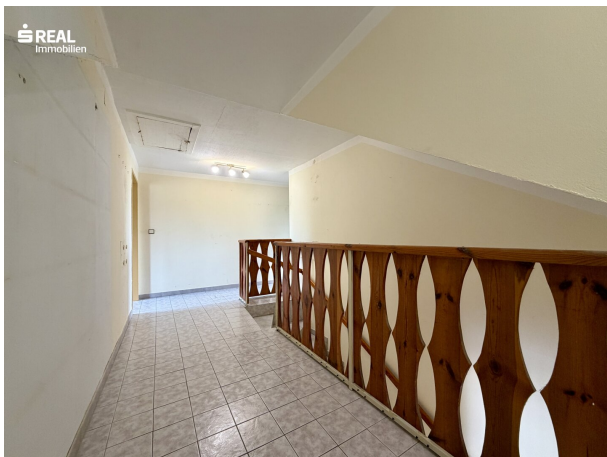
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649







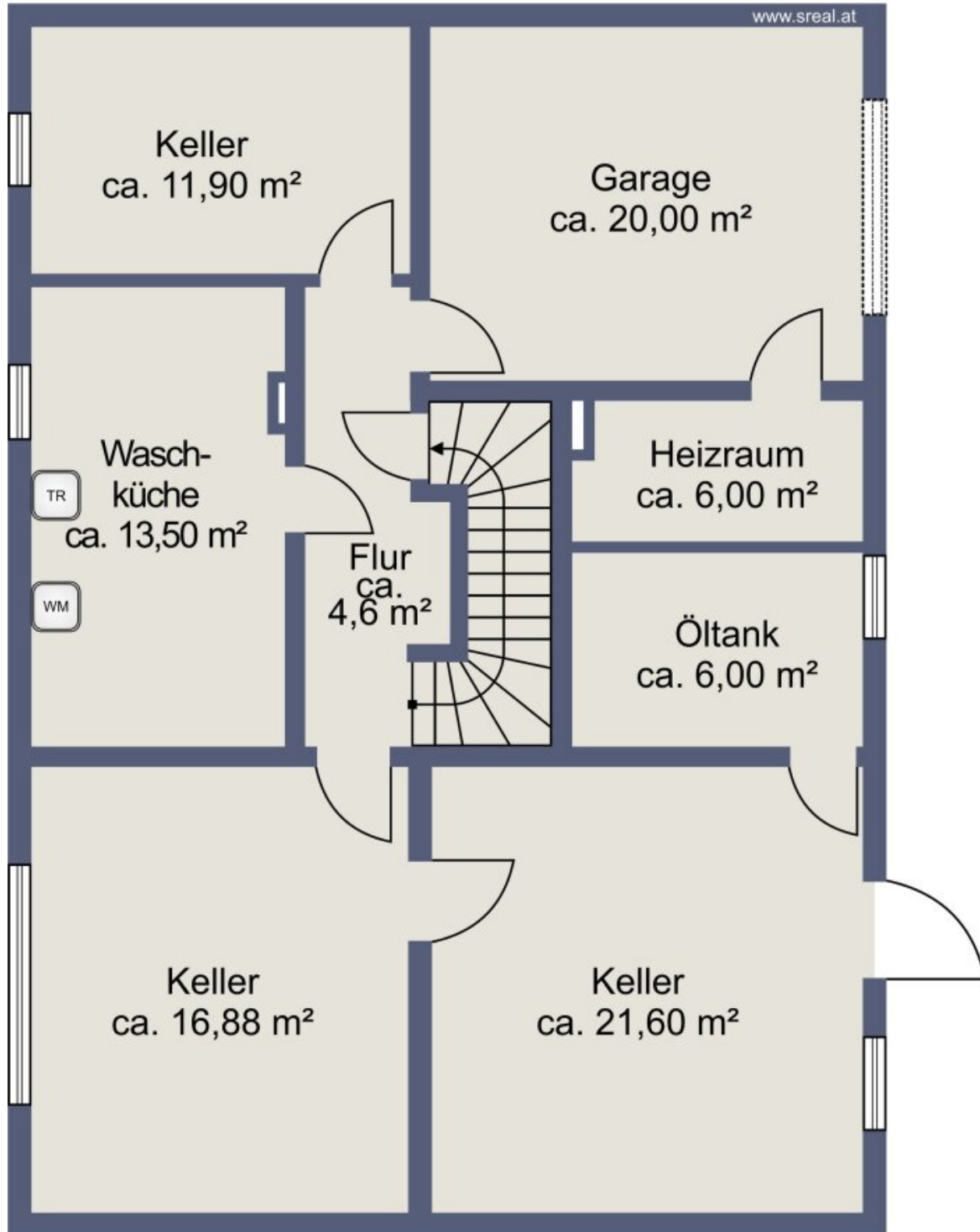




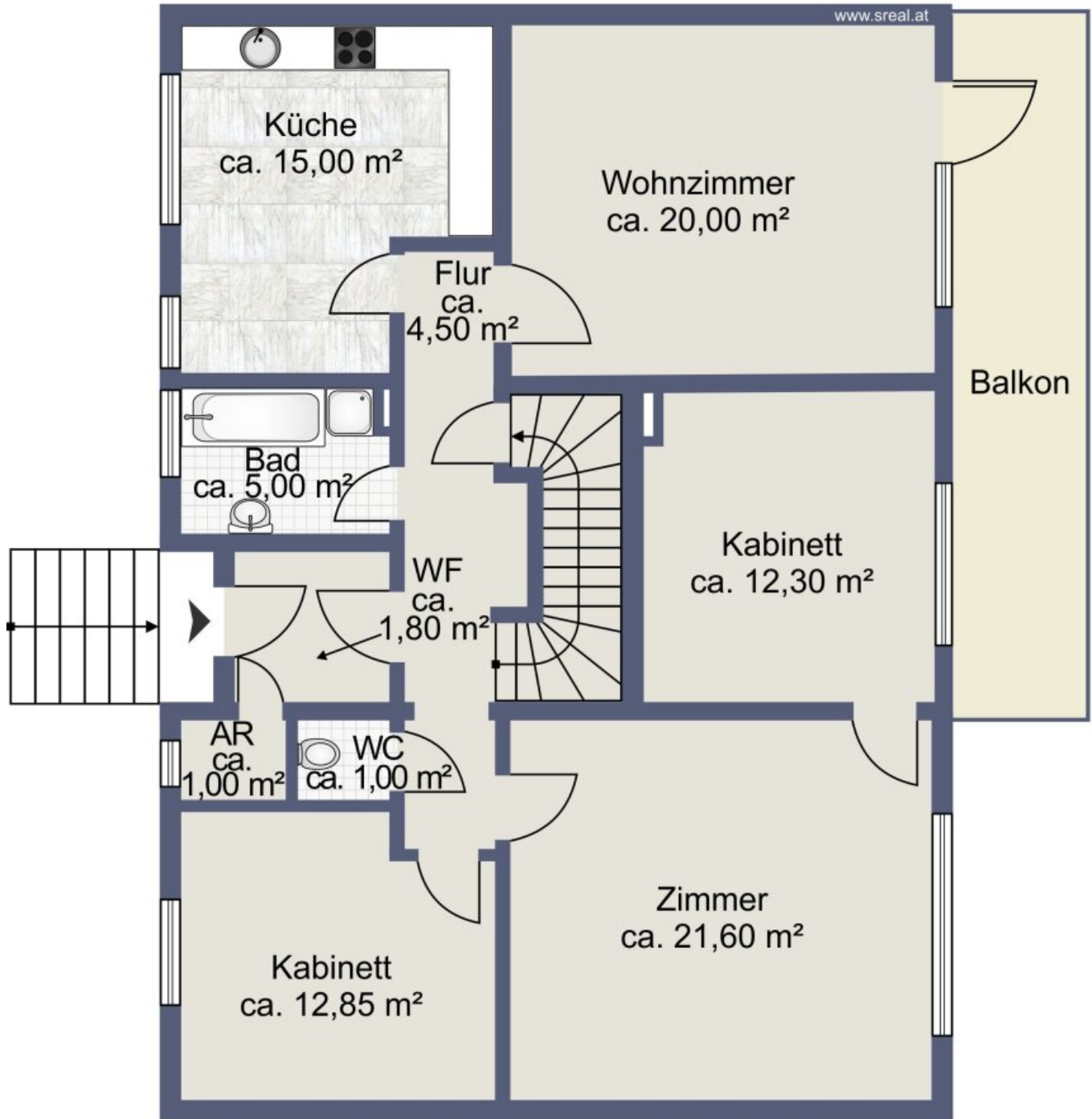




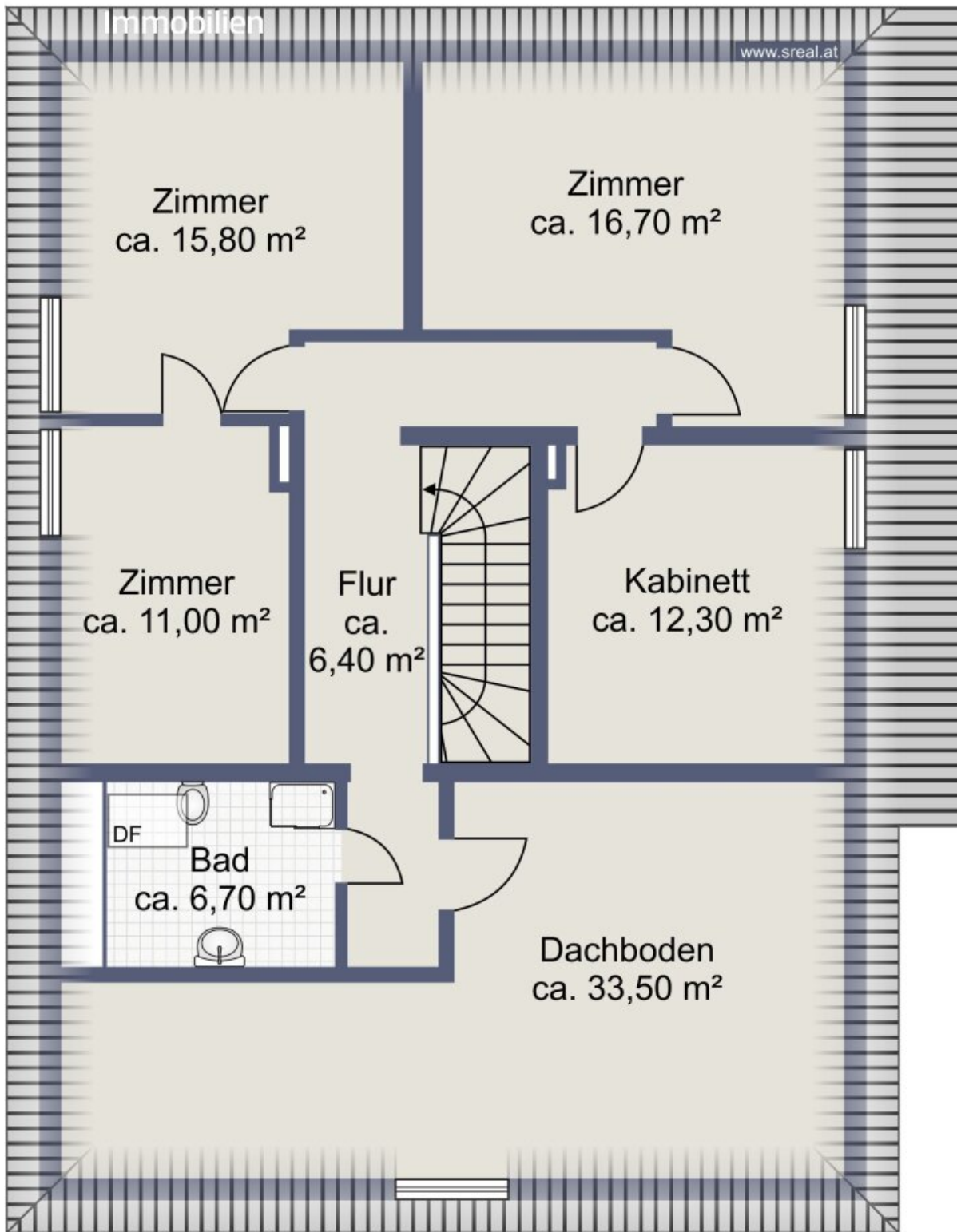




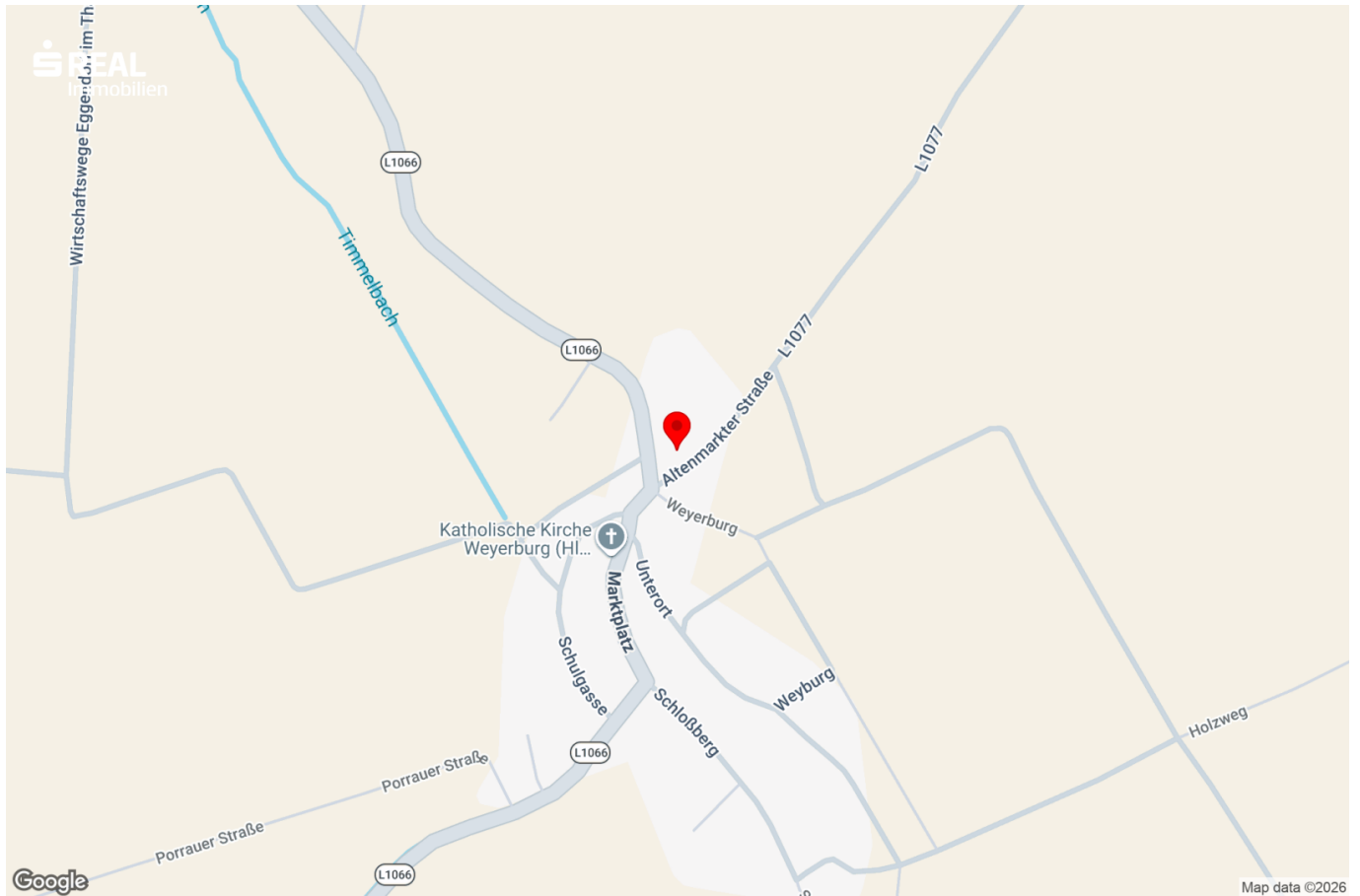
Planskizze Kellergeschoss



Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

### Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

In angenehmer **Ruhelage** gelangt dieses **großzügige Einfamilienhaus** mit viel Potenzial zum Verkauf.

Auf einem ca. **838 m<sup>2</sup>** großen **Eigengrund** bietet die Liegenschaft zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnvorstellungen.

Die ca. **168 m<sup>2</sup> große Wohnfläche** verteilt sich auf insgesamt **8 Zimmer** und wird durch attraktive Ausstattungsdetails wie **Balkon, Garage, Außenrollläden, Einbauküche** sowie einen liebevoll angelegten **Garten** mit **Fischteich** ergänzt.

Ein besonderes **Highlight** ist der **schöne Weitblick** auf die umliegenden Felder, der dem Haus eine besonders angenehme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- einladender **Eingangsbereich**
- großzügiges **Wohnzimmer** mit direktem Zugang auf den **Balkon** sowie schönem Blick in den gepflegten Garten
- separate **Einbauküche** inklusive sämtlicher Geräte mit angrenzendem **Essbereich**
- **drei** flexibel nutzbare **Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und großem Fenster
- separate **Toilette**
- praktischer **Abstellraum**

### Raumaufteilung Dachgeschoss:

- Treppenaufgang mit zentral gelegenem Flur
- **vier** großzügig geschnittene **Zimmer**
- **Badezimmer** mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- ca. 33 m<sup>2</sup> große **Rohdachbodenfläche**, ideal als Stauraum oder für einen möglichen späteren Ausbau

### Raumaufteilung Keller:

- **zwei** großzügige, beheizbare **Räume** mit **Tageslichtfenstern**, ideal als Hobby-, Fitness- oder Partyraum sowie als zusätzliche Lagerfläche
- **Waschküche** mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie angrenzendem Trockenraum
- **Technikraum** mit zentraler **Öl-Heizungsanlage**, **Holz-Festbrennstoffofen** und Warmwasseraufbereitung
- **Garage** mit elektrischem Tor

Der **liebevoll angelegte Garten** mit gepflegtem Baum- und Strauchbestand, darunter **Kirsch-** und **Zwetschkenbäume** sowie **Rosen**, bildet gemeinsam mit dem idyllischen **Gartenteich** samt Goldfischen eine private Wohlfühloase und lädt zum Entspannen sowie zu geselligen Stunden im Freien ein.

### Historie & Ausstattung:

Das im Jahr **1976** in **massiver Bauweise** errichtete Wohnhaus wurde im Jahr **1991** durch einen **Zubau** erweitert und bietet heute großzügige Flächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Laufe der Jahre wurden bereits einzelne **Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt: So erfolgte im Jahr **2000** der **Austausch** der **Fenster** auf **zweifachverglaste Kunststofffenster** inklusive mechanischer **Außenrollläden**. Im Jahr **2009** wurde die **Vollwärmeschutzfassade** nachgerüstet, während **2013** die **Einfriedung** sowie das **Balkongeländer** erneuert wurden.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihre **eigenen Wohnideen** verwirklichen möchten. Dank der **großzügigen Raumaufteilung**, der **soliden massiven Bauweise** sowie der bereits erfolgten Modernisierungen verfügt die Immobilie über viel **Potenzial** zur Schaffung eines individuellen und **wertbeständigen Zuhauses**.

Nutzen Sie das **Potenzial** dieses **Hauses**, um ein einzigartiges **Zuhause** ganz nach **Ihren Vorstellungen** zu schaffen!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151251?accessKey=6a41>

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

### **Lage und Infrastruktur:**

**Weyerburg**, im **Bezirk Hollabrunn** gelegen, verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität im Weinviertel. Direkt im Ort profitieren Bewohner von einer charmanten dörflichen Infrastruktur mit Freiwilliger Feuerwehr, Kinderspielplatz, regelmäßigen Busverbindungen sowie vielfältigen Freizeit- und Vereinsangeboten.

In der nahegelegenen Bezirkshauptstadt **Hollabrunn** finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten** sowie vielfältige **Einkaufs-** und **Gastronomieangebote**.

Die **gute Verkehrsanbindung** ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von **Hollabrunn, Retz, Stockerau** und **Wien**. Über die umliegenden **Landesstraßen** sowie den **Bahnhof Hollabrunn** bestehen ausgezeichnete Verbindungen in die Region und Richtung Hauptstadt.

**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).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <7.500m

Krankenhaus <7.500m  
Apotheke <8.000m  
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <8.000m

**Sonstige**

Bank <8.000m  
Geldautomat <8.000m  
Post <6.000m  
Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.