Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und attraktivem Weitblick



Objektnummer: 960/74982

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2031 Weyerburg
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	168,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	365.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

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


REAL
Immobilien






REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

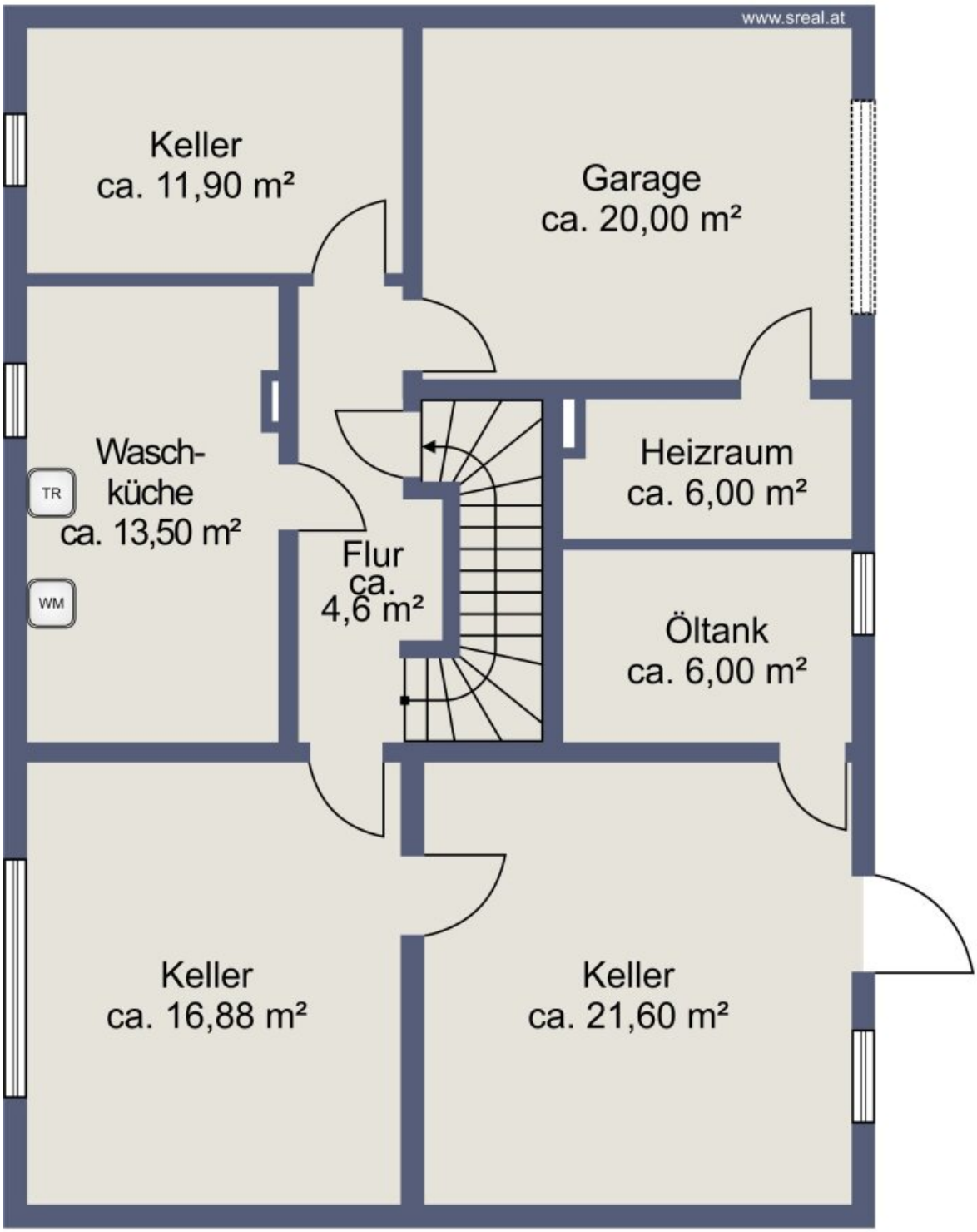




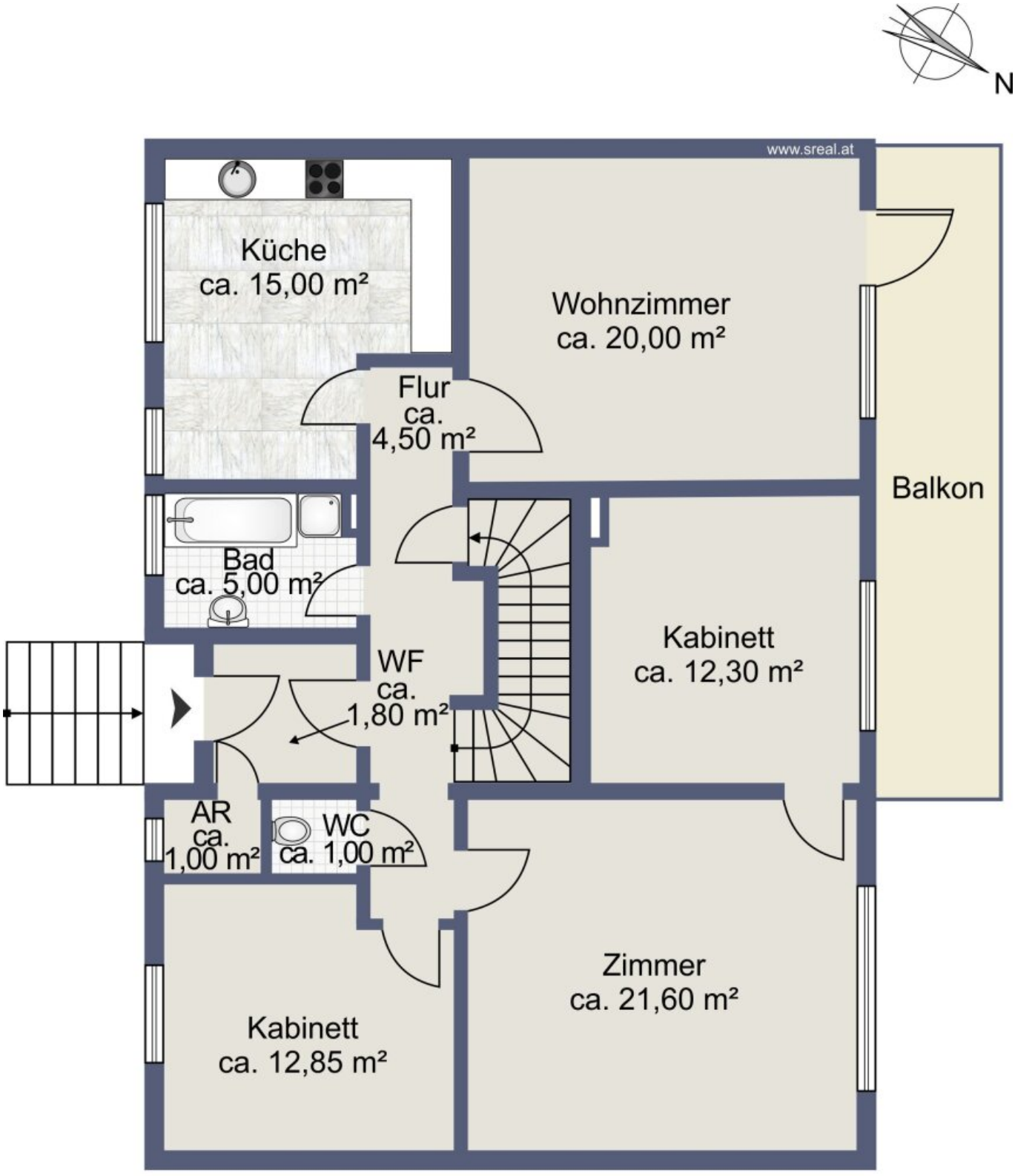



REAL
Immobilien
Hoval
VIESMANN

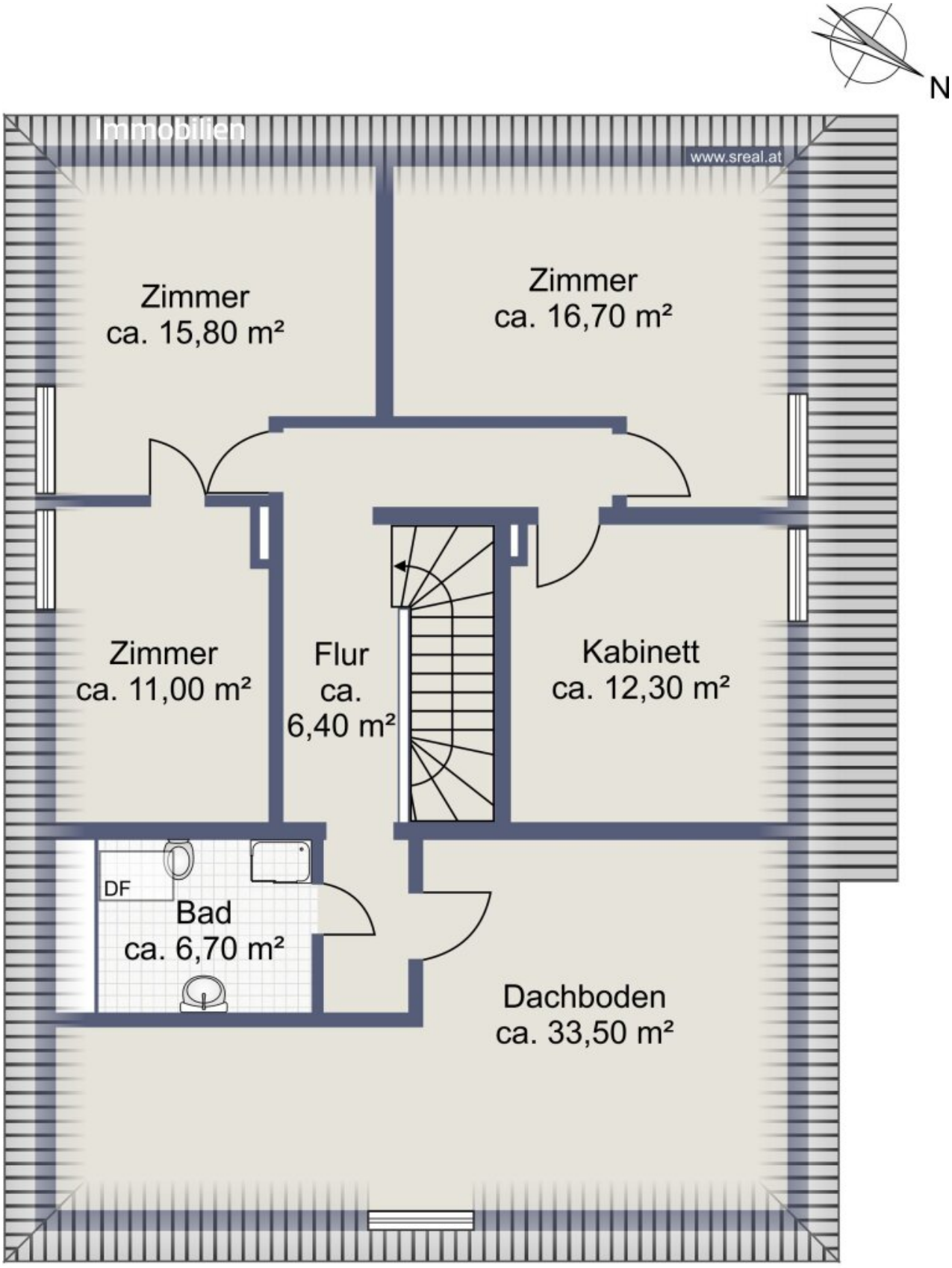

REAL
Immobilien



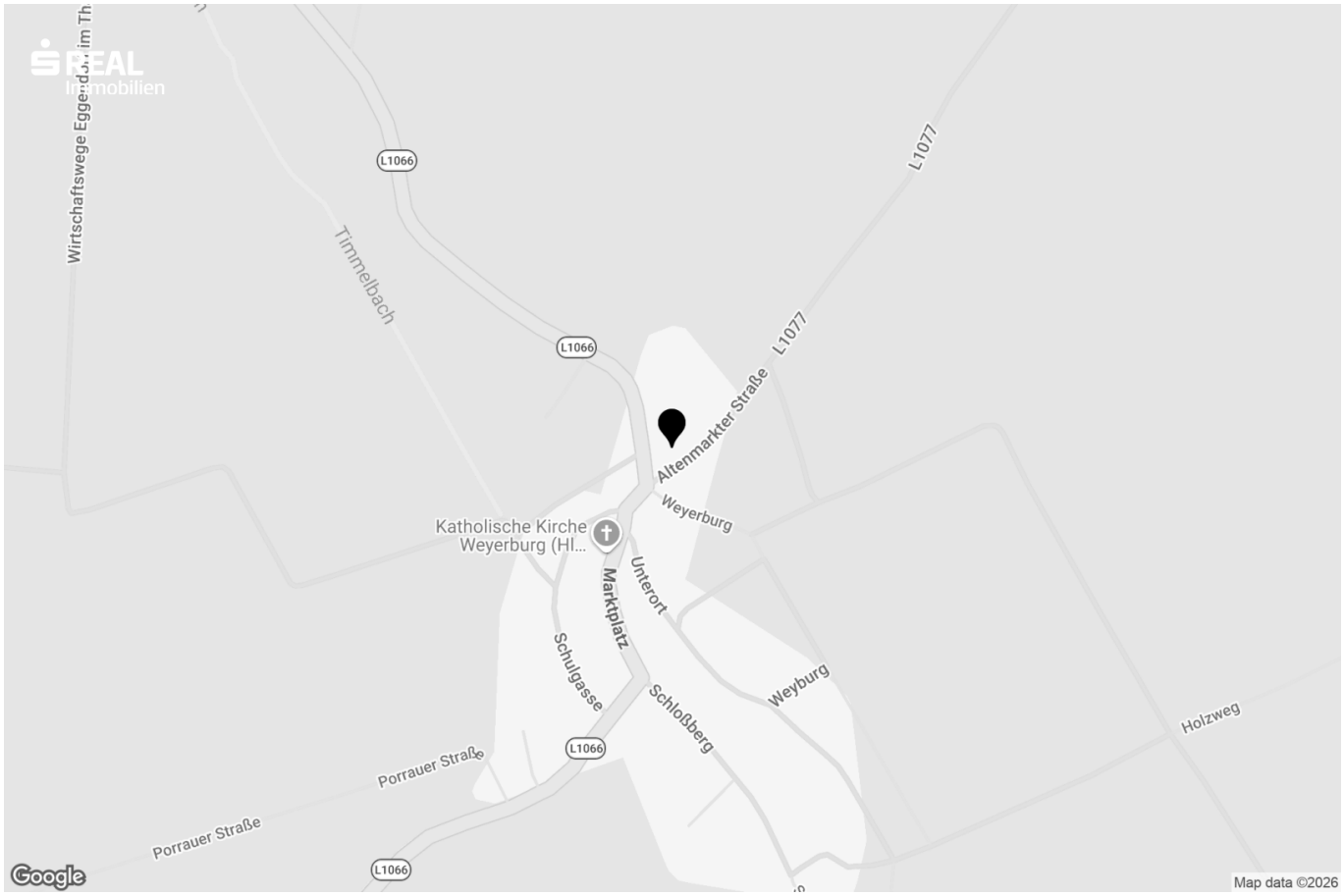
Planskizze Kellergeschoss



Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss


L1066
L1077
Timmelbach
Altenmarkter Straße
Weyerburg
Katholische Kirche
Weyerburg (Hl...
Marktplatz
Unterort
Schulgasse
Schloßberg
Weyburg
Holzweg
Porrauer Straße
Porrauer Straße
Google
Map data ©2026

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

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

Auf einem ca. **838 m²** großen **Eigengrund** bietet die Liegenschaft zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnvorstellungen.

Die ca. **168 m² 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 m² 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.

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.

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.