

Wohnchance mit Potenzial



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/223

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Götzendorf an der Leitha
Baujahr:	1920
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	118,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

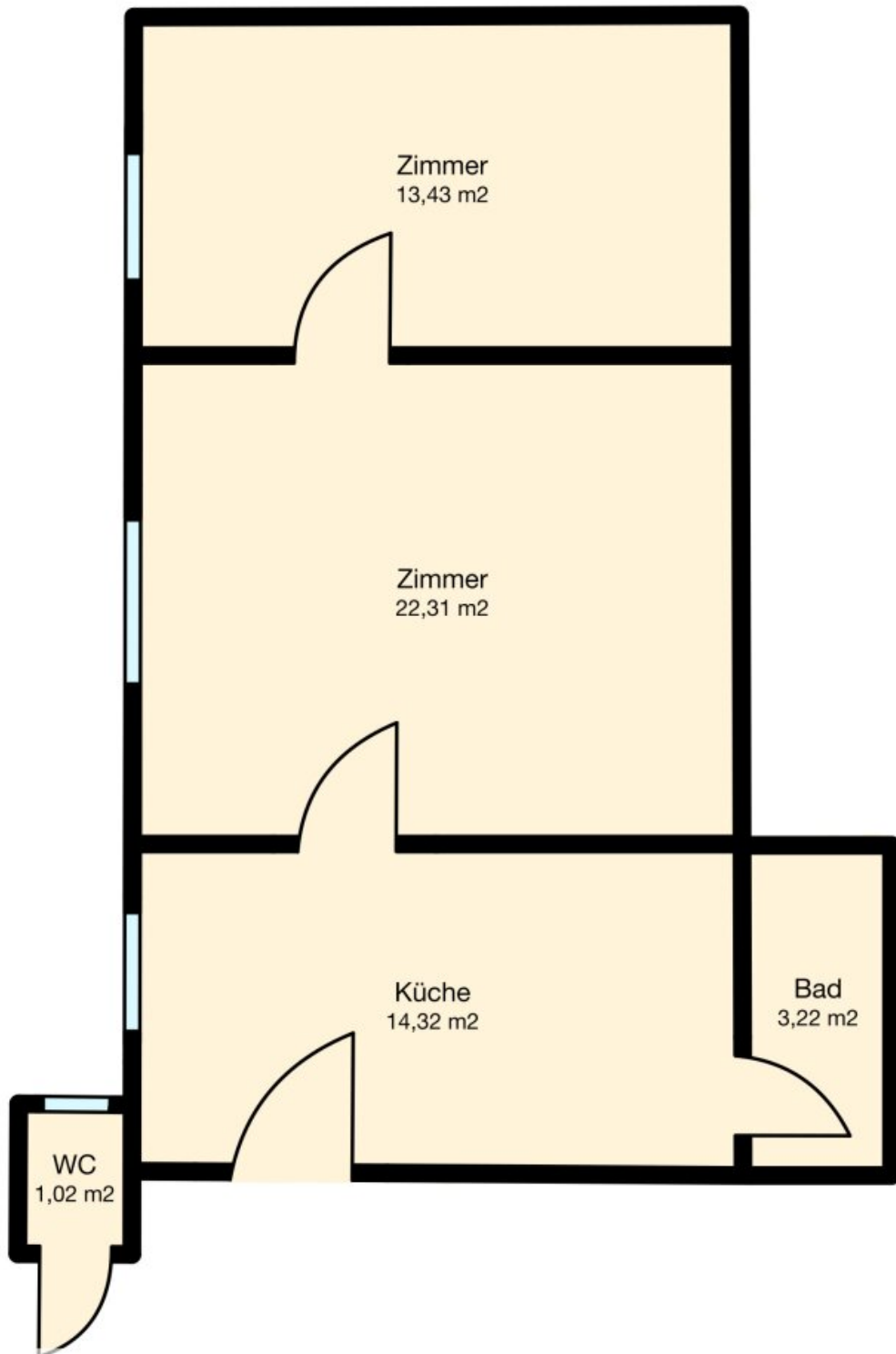
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +436606430276









Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick & Potenzial in Götzensdorf an der Leitha – Leistbares Eigentum mit Raum für Ideen

[360° Rundgang – HIER KLICKEN!](#)

Willkommen in 2434 Götzensdorf an der Leitha – einem Ort, der naturnahes Wohnen mit angenehmer Infrastruktur verbindet. Genau hier erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit rund 53,28 m² Wohnfläche, die vor allem durch ihr großes Entwicklungspotenzial und ihre praktische Lage überzeugt.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom Eigentum erfüllen und gleichzeitig ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Wohnung befindet sich teilweise in renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigem Zustand, eröffnet dadurch jedoch zahlreiche Möglichkeiten, moderne Wohnvorstellungen umzusetzen und den Wohnraum ganz nach persönlichen Bedürfnissen zu gestalten.

Ob als erstes Eigenheim, als Anlageobjekt oder als Projekt für handwerklich Interessierte – hier entsteht die Chance, etwas Eigenes zu schaffen.

Ein Zuhause mit Potenzial – gestalten statt übernehmen

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Wohnhaus mit klassischer Bauweise und verfügt über eine funktionale Raumaufteilung, die bereits jetzt gut nutzbar ist und gleichzeitig interessante Anpassungsmöglichkeiten bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 53,28 m² verteilen sich die Räume sinnvoll auf Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche sowie Badezimmer und WC. Die bestehende Struktur bildet eine solide Basis, um die Wohnung Schritt für Schritt zu modernisieren und an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen.

Wer Freude daran hat, Wohnraum individuell zu gestalten, findet hier die ideale Grundlage, um ein Zuhause mit persönlicher Handschrift zu schaffen.

Raumaufteilung

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentralen Vorraum, der zugleich in den Küchenbereich übergeht und dadurch einen offenen, praktischen Eingangsbereich schafft. Die großzügige Küche mit rund 14,32 m² bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und

könnte mit entsprechender Modernisierung zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Wohnens werden. Hier entsteht Raum für gemeinsame Mahlzeiten, Alltag und gemütliche Stunden.

Vom Vorraum beziehungsweise Küchenbereich aus erreicht man einerseits das Badezimmer, andererseits gelangt man direkt in das Wohnzimmer mit ca. 22,31 m². Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als gemütlicher Rückzugsort, kombinierter Wohn- und Essbereich oder heller Aufenthaltsraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man weiter in das separate Schlafzimmer beziehungsweise Kabinett mit rund 13,43 m², wodurch eine praktische Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich entsteht. Diese Aufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als kompakte Wohnung mit zusätzlichem Platz für Homeoffice oder Gäste.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist das separate WC, welches sich derzeit außerhalb der eigentlichen Wohnungsstruktur befindet. Gleichzeitig eröffnet genau dieser Umstand interessante Möglichkeiten: Das WC könnte – vorbehaltlich technischer und behördlicher Umsetzbarkeit – in die Wohnung integriert werden. Dadurch würde zusätzlicher Platz entstehen, der künftig als separater Abstellraum oder praktische Lagerfläche genutzt werden könnte.

Gerade zusätzlicher Stauraum ist im Alltag besonders wertvoll und würde die Funktionalität der Wohnung zusätzlich erhöhen.

Die bestehende Raumaufteilung bietet somit bereits eine solide Grundlage und gleichzeitig interessante Möglichkeiten, die Wohnung im Zuge einer teilweisen Renovierung modern und individuell zu gestalten.

Teilweise renovierungsbedürftig – mit viel Spielraum für individuelle Ideen

Die Wohnung befindet sich teilweise in einem Zustand, der Modernisierungen beziehungsweise Renovierungsarbeiten sinnvoll erscheinen lässt. Dies sollte jedoch weniger als Nachteil, sondern vielmehr als Chance gesehen werden.

Denn anstatt Kompromisse bei Materialien, Ausstattung oder Gestaltung einzugehen, haben Sie hier die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil umzusetzen und Wohnqualität nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen.

Neue Böden, eine moderne Küche oder die zeitgemäße Adaptierung des Badezimmers können dazu beitragen, die Immobilie langfristig aufzuwerten und ein Zuhause entstehen zu lassen, das genau Ihren Bedürfnissen entspricht.

Wohnen mit Grünblick & angenehmer Atmosphäre

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist der angenehme Blick ins Grüne, der der Wohnung trotz guter Infrastruktur eine ruhige Wohnatmosphäre verleiht. Solche Ausblicke schaffen Wohnqualität und sorgen für ein entspanntes Wohngefühl im Alltag.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe vermittelt und gleichzeitig kurze Wege ermöglicht.

Solide Basis & praktische Ausstattung

Die Wohnung verfügt derzeit unter anderem über:

- Gas-Etagenheizung
- Einbauküche
- Fliesen- und Laminatböden
- Separates WC
- Gut nutzbare Raumaufteilung
- Grünblick

Die bestehende Ausstattung bildet eine solide Grundlage und kann im Zuge einer Modernisierung individuell erweitert oder angepasst werden.

Lage – Alltag leicht gemacht

Viele wichtige Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz und erleichtern den Alltag erheblich. Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt sowie Bank, Post und Geldautomat sind bequem erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Busverbindung gut gegeben.

Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit – sowohl als Eigennutzer als auch als Anleger.

Götzendorf an der Leitha erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Menschen, die eine ruhige

Wohnumgebung mit praktischer Infrastruktur verbinden möchten. Die Umgebung bietet angenehme Wohnqualität, Grünflächen und gleichzeitig gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Hier wohnen Sie entspannt – ohne auf die Vorteile des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Fazit

Diese Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen und Wohnraum aktiv gestalten möchten.

Die Kombination aus:

- attraktivem Kaufpreis von € 99.000,-
- 53,28 m² Wohnfläche
- 3 gut nutzbaren Räumen
- funktionaler Raumaufteilung
- teilweise Renovierungsbedarf
- gutem Entwicklungspotenzial
- angenehmem Grünblick
- guter Infrastruktur

macht diese Immobilie zu einer spannenden Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Hier erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern die Möglichkeit, ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen und langfristig davon zu profitieren.

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihr persönliches Wohnprojekt in Götzendorf an der Leitha.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Laut Gemeindeamt liegt dort kein WEG-Vertrag oder NW-Gutachten vor. Die monatlichen Kosten sind laut Angaben der Eigentümerin. Die Pläne sind Skizzen und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap