

## **Charmanter Bungalow mit großem Garten und viel Potenzial in Felixdorf**



**Objektnummer: 311112**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,60 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Garten:	555,00 m <sup>2</sup>
Keller:	65,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 77 42 072

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







BESTLIST  
IMMOBILIEN



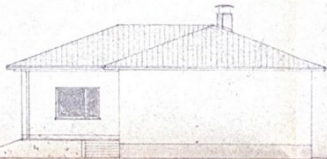


PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN FELIXDORF AUF DEM GRUNDST. NR. 211/6, EZ 77  
 KAT. GEM. FELIXDORF, FÜR FRAU HILDEGARD NENDWICH, WH. IN 1030 WIEN 3, LANDSTRASSER GÜRTEL

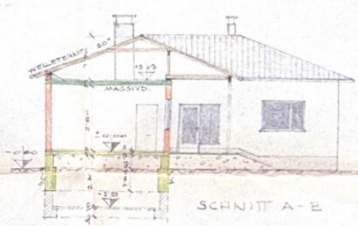
BESTLIST  
 IMMOBILIEN



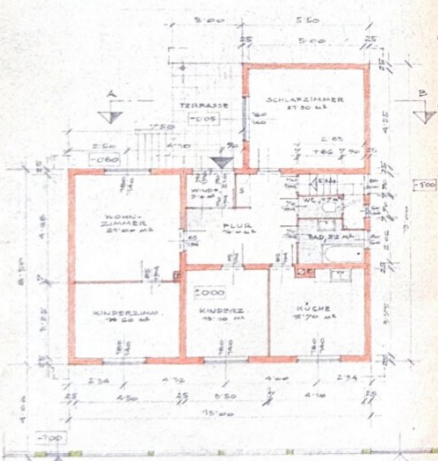
STRASSENANSICHT



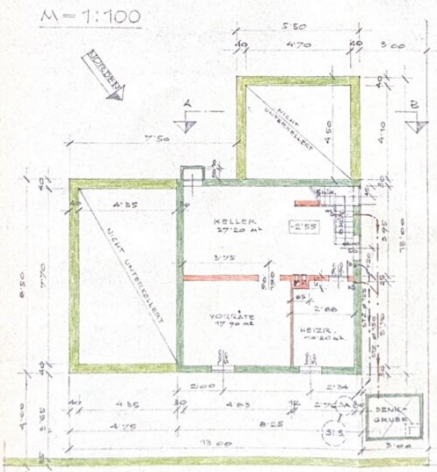
GARTENANSICHT



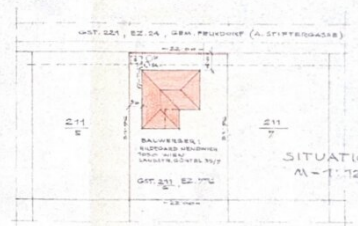
SCHNITT A-B



ERDGESCHOSS



KELLER U. FUNDAMENTE



SITUATION  
 M=1:1240

BAUWERBER:

*Nendwich Hildegard*

PLANVERFASSER  
 U. BAUFÜHRER:

BAUMEISTER  
**MARTIN RUIZ**  
 Büro: Landstrasse 30  
 Wohnung: Ratschke 3  
 7093 HORNSTEIN

BEHÖRDE:



Dem Lokalausgleich  
 am 4.3.1951 vorgelegten  
 Die Bauwillingung  
 wurde erteilt.



*h-129*

## Objektbeschreibung

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Größe, sondern vor allem durch das Gefühl, das sie vermitteln. Dieser gemütliche Bungalow in Felixdorf ist genau so ein Zuhause.

Auf rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die besonders Familien viel Platz für den Alltag und gemeinsame Momente bietet. Die Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten die perfekte Basis, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten – ein Ort zum Entspannen, Spielen und Genießen. Ob gemütliche Grillabende, ein eigener Gemüsegarten oder ausreichend Platz für Kinder zum Toben – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt. Die eigene Garage sowie der Teilkeller sorgen zusätzlich für praktischen Stauraum und Komfort im Alltag.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause. Böden und Wände freuen sich über eine optische Auffrischung, wodurch Sie die Möglichkeit haben, die Immobilie Schritt für Schritt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vorhandenen Holzfenster sind funktionstüchtig, beheizt wird mittels Gasheizung.

Wer ein Haus mit Charme, großem Garten und viel Potenzial sucht, findet hier die ideale Gelegenheit, ein echtes Zuhause für die Zukunft zu schaffen.

### Highlights

- Ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Garten
- Bungalow – Wohnen auf einer Ebene
- Eigene Garage
- Teilunterkellert
- Familienfreundliche Raumaufteilung

- Sofort bewohnbar
- Individuell gestaltbares Modernisierungspotenzial
- Ruhige Lage in Felixdorf

**Hinweis:** Besichtigungen sind aufgrund der aktuellen Nutzung der Immobilie erst ab Anfang Juli möglich. Anfragen nehmen wir gerne bereits jetzt entgegen.

Energieausweis in Erstellung. Die entsprechenden Daten werden nach Vorliegen des Energieausweises ergänzt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.750m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.500m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap