Charmanter Bungalow mit großem Garten und viel Potenzial in Felixdorf



Objektnummer: 311112

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,60 m²
Terrassen:	1
Garten:	555,00 m²
Keller:	65,30 m²
Heizwärmebedarf:	G 323,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,28
Kaufpreis:	369.000,00 €

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































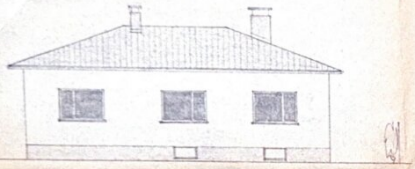




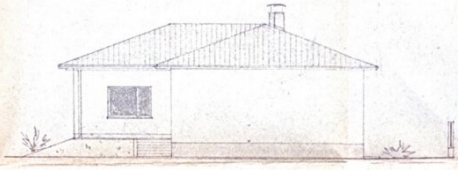



BESTLIST
IMMOBILIEN

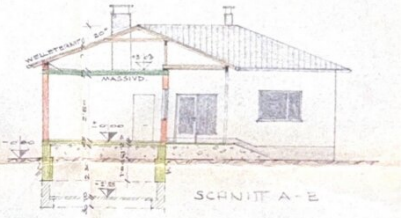
PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN FELIXDORF AUF DEM GRUNDST. NR. 211/6, EZ. 77
KAT. GEM. FELIXDORF, FÜR FRAU HILDEGARD NENDWICH, WH. IN 1030 WIEN 3., LANDSTRASSER GÜRTEL



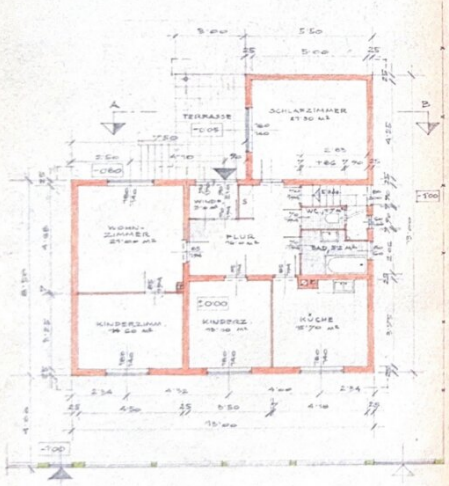
STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

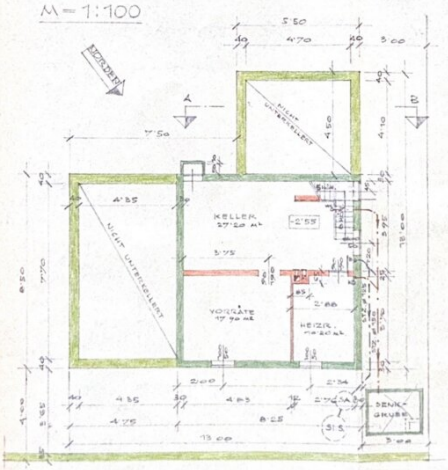


SCHNITT A-B

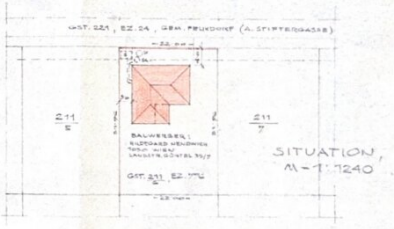


ERDGESCHOSS

M = 1:100



KELLER U. FUNDAMENTE



SITUATION,
M = 1:1240

BAUWERBER:
Nendwich Hildegard

PLANVERFASSER
U. BAUFÜHRER:

BAUMEISTER
MARTIN RUISZ
Büro: Eisenbahnstraße 80
Wohnung: Reitschule 3
7093 HORNSTEIN

BEHÖRDE:

Dem Lokalaugenschein
am 4.3.1969 vorgelegen
Die Baubewilligung
wurde erteilt.

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 m² 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 m² 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!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <5.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <5.250m
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 <3.500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap