

EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN



Objektnummer: 7113

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2485 Wampersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	500,00 m ²
Keller:	73,00 m ²
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

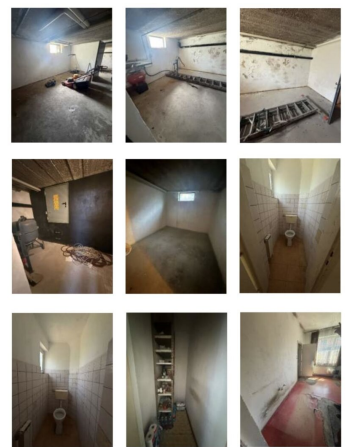
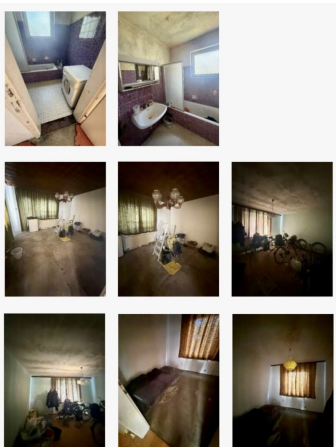


Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

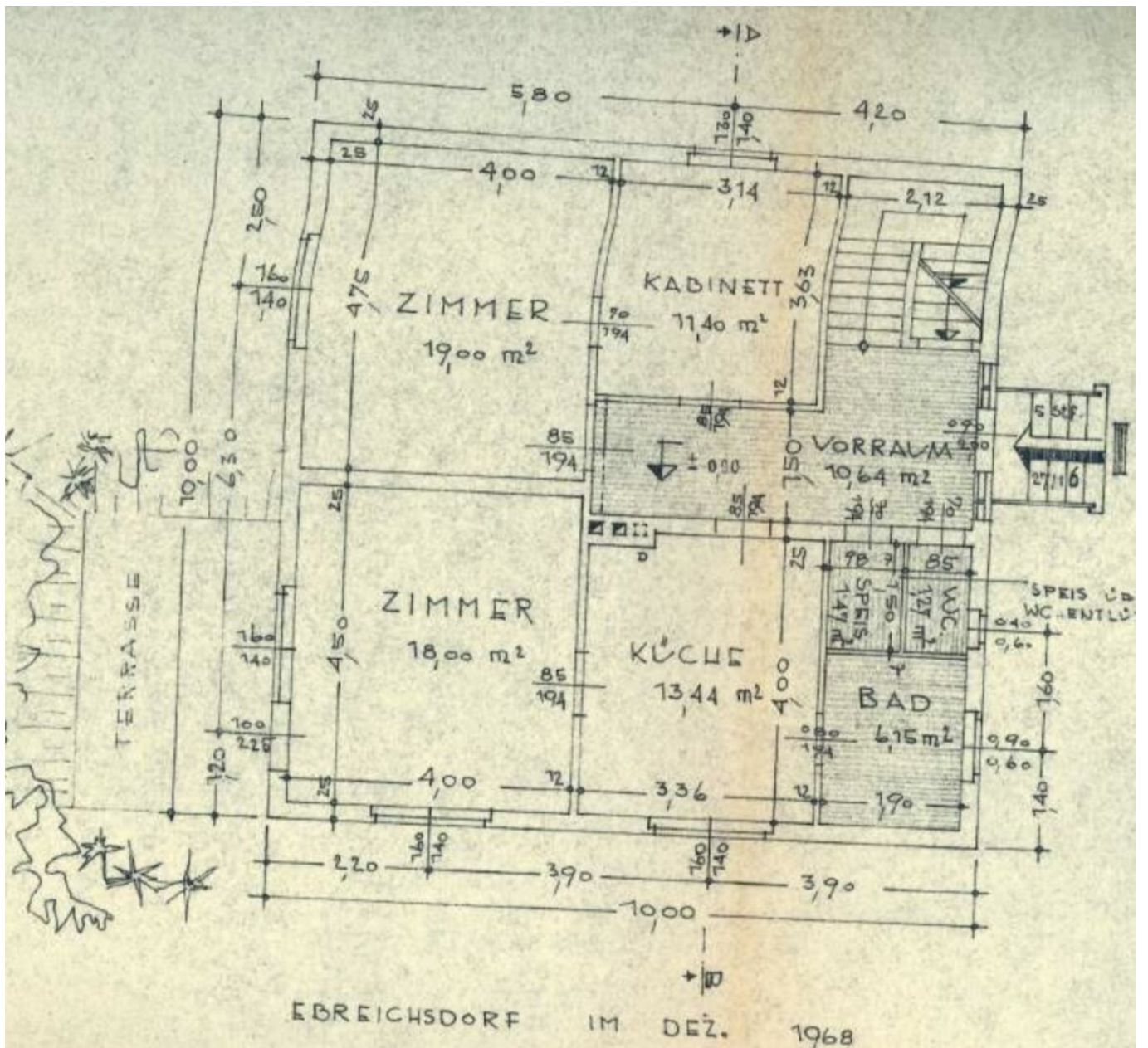
T +43 €
H +436

Gerne
Verfügt

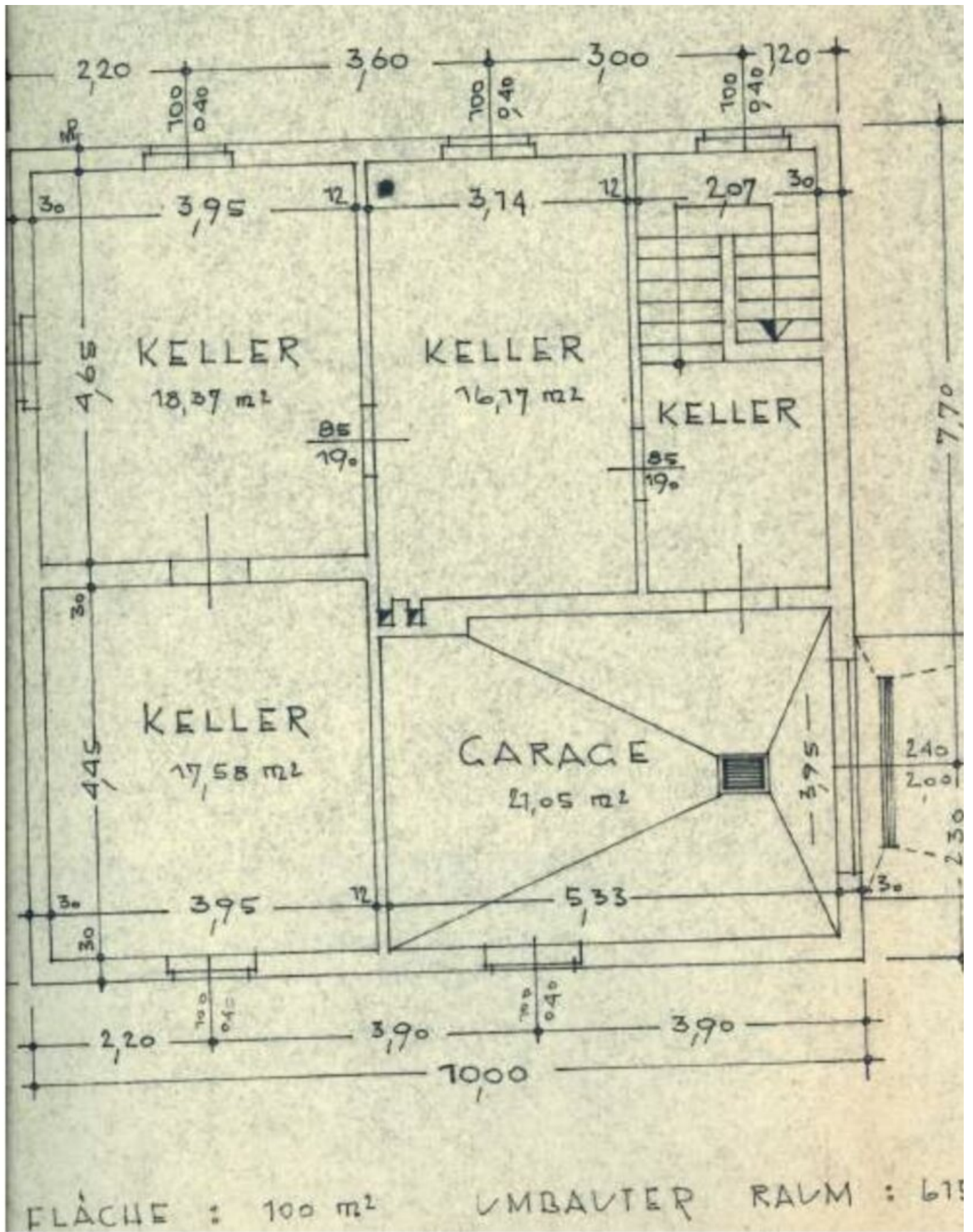


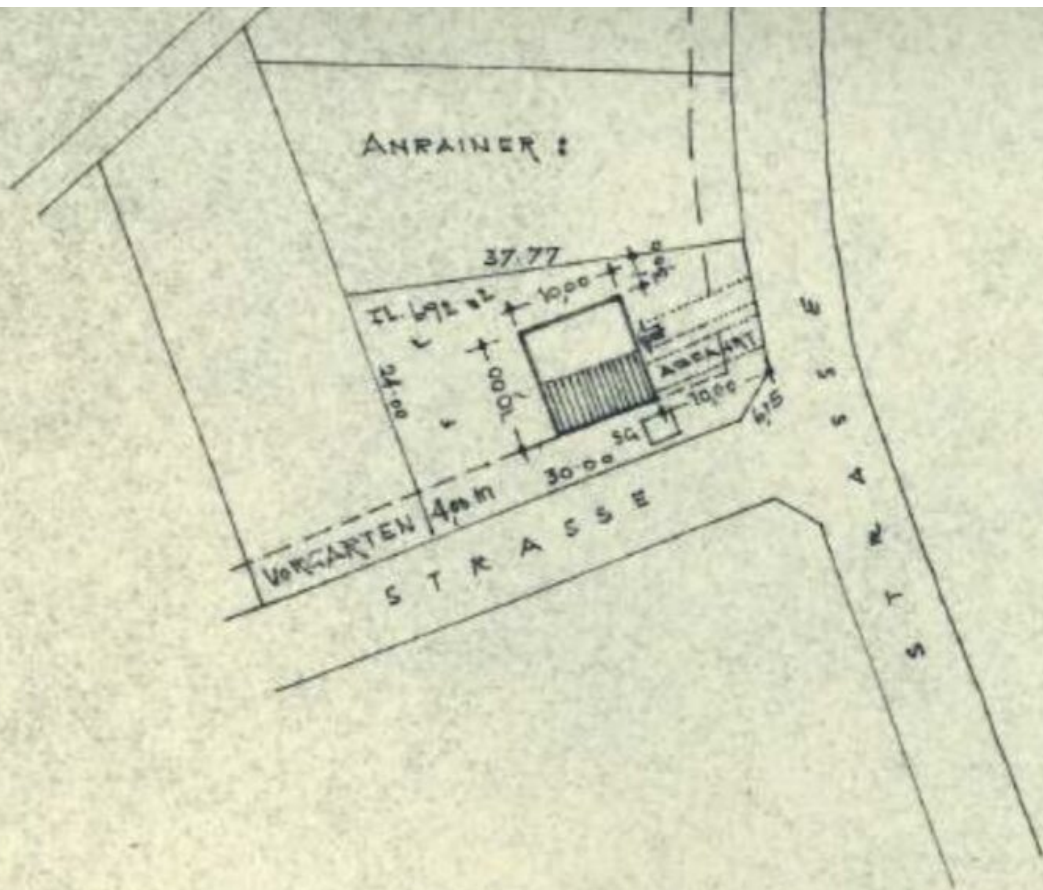


Heizung		Gas		Feste Brennst.		Pellets		Erdehitze			
Einzelöfen		Strom		Öl		x		Fernwärme			
Wasseraufbereitung											
E-Boiler		Gas		Öl		x		Fernwärme			
Objektausstattung		Geschichte								Zustand	
		K0	CO	DO	DO	1	2	3	4		
Beheizung		Radiatoren teilweise		x						x	
		Fußbodenheizung									
Einwohnen		Standard (1 hoch, 1 niedrig)								x	
Bäder		Dusche									
		Badewanne		x							
		Waschbecken		x							
WC		WC									
		Bad									
		Standard (1 hoch, 1 niedrig)									
WC		Stand-WC									
		Hänge-WC									
		Waschbecken									
Sonderausstattung											
Solaranlage		Photovoltaik									
Wintergarten		Wellnessbar		Schwimmbad							
Raumausstattung											
		Küche		Wohnzimmer		Dachboden		Balkon		Terrasse	
		Bad	Garage	Wohnzimmer	Wohnzimmer	Wohnzimmer	Dachboden	Balkon	Terrasse	Terrasse	
K0		W1.1	x		x					x	
		W1.2	x								
		W1.3	x		x						
		W1.4	x								
		W1.5	x								
		W1.6	x								
		W1.7	x								
		W1.8	x								
		W1.9	x								
		W1.10	x								
		W1.11	x								
		W1.12	x								
		W1.13	x								
		W1.14	x								
		W1.15	x								
		W1.16	x								
		W1.17	x								



E BREICHSDORF IM DEZ. 1968





BAUHERR :

BAUFÜHRER :

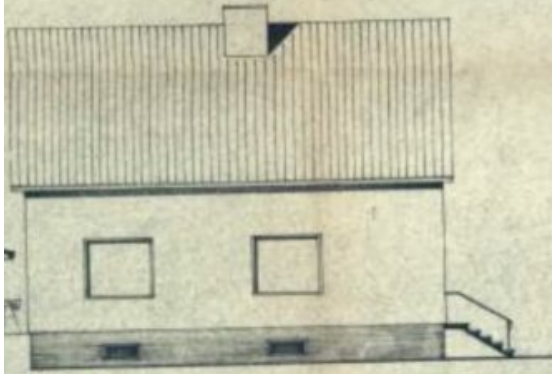
ING. ERNST WAGNER
BAUMEISTER

Ebreichsdorf
1929

Ernst Wagner

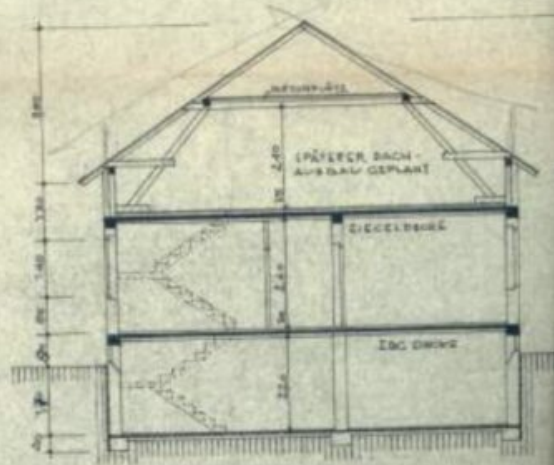
EINREICHPLAN ÜBER DEN NEUBAU EINES WOH-
HAUSES FÜR FRAU HILDEGARD HOLZAPFEL IN WAMPERSDORF

ANSICHT



ERDGESCHOSS: 1:100

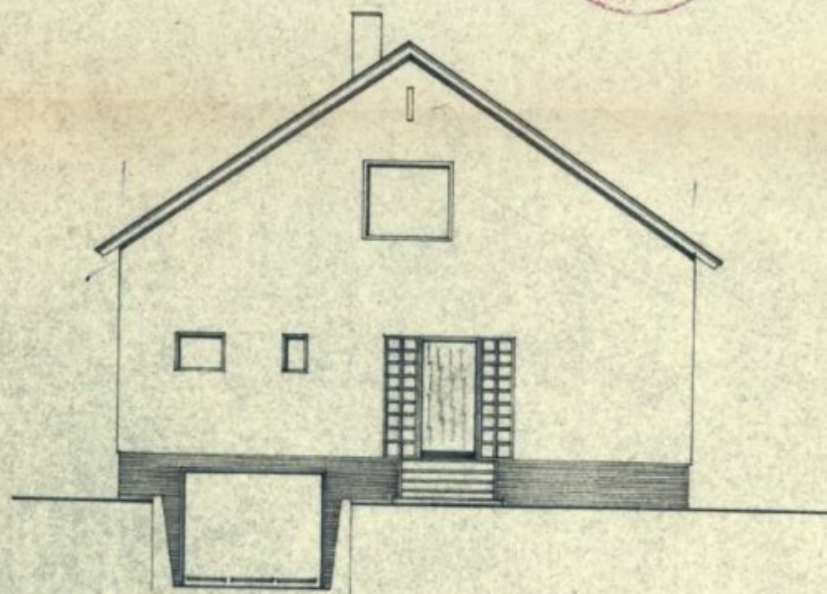
SCHNITT A-B



KELLERGESCHOSS

HAUSES FÜR HERRN ERNST
PARZ. NR. 1148/25

ANSICHT



21. April 1971

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Siedlung und ist eine Eckparzelle gegenüber dem Kindergartenareal. Sie ist mit einem Einfamilienhaus in einfacher Ausführung bebaut.

Das Einfamilienhaus ist vollunterkellert. Der Keller ist an allen Außenwänden stark durchfeuchtet. Im Erdgeschoß befinden sich die Wohnräume inkl. Sanitärräumen. In allen Räumlichkeiten ist Schimmelbildung klar ersichtlich. Diese kann von falschem Heiz-/Lüftungsverhalten stammen. Die Erdgeschoßdecke ist dachbodenseitig nicht isoliert und das Dach ist nur aus einfachem Welleternit hergestellt.

Das Dachgeschoß ist nicht beheizt. Auf Grund des allgemeinen Bauzustandes ist von einem wertlosen Gebäude auszugehen. Sanierbar ist es, allerdings steht der Aufwand in keinem Verhältnis zum Neubau.

Die Außenanlage ist nicht betretbar, da sie mit Bäumen und Sträuchern vollständig verwachsen ist. Hier sind massive Rodungsarbeiten durchzuführen

Bei vorgenannten Objekten wurde die Nutzfläche aus dem Einreichplan übernommen und beim Lokalausweis stichprobenartig überprüft.

Nutzfläche

KG lt. Einreichplan 73,19 m²

EG lt. Einreichplan 81,37 m²

Zum Kauf angeboten wird dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Lage von 2485 Wampersdorf, Niederösterreich. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet diese Immobilie auf einem großzügigen Grundstück eine ideale Grundlage für alle, die ihr persönliches Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Haus befindet sich im Erdgeschoss und wartet auf eine liebevolle Sanierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen und den Charakter des Hauses mit modernen Akzenten zu verbinden. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für Familie, Paare oder Singles, die Wert auf Ruhe und Natur legen.

Besonders attraktiv ist der großzügige Garten, der viel Raum für Erholung, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein – ob Frühstück im Sonnenschein oder entspannte Grillabende mit Freunden. Zudem steht eine praktische Garage zur Verfügung, die Ihr Fahrzeug sicher unterbringt oder als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Die Lage überzeugt mit einer guten Verkehrsanbindung: Eine nahegelegene Bushaltestelle garantiert bequeme Verbindungen in die Umgebung und zu wichtigen Zielen. Auch Familien profitieren von der Nähe zu einer Schule, die fußläufig erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag.

Der Kaufpreis von 159.000,00 € bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für alle, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in einer begehrten Region Niederösterreichs suchen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen in einer freundlichen, naturnahen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses in Wampersdorf!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap