RUHIGE EIGENE 4 WÄNDE



Objektnummer: 10061

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,88 m²
Gesamtfläche:	174,52 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	17,64 m²
Heizwärmebedarf:	94,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

T +43 1 405 98 91
H +43 676 780 76 73







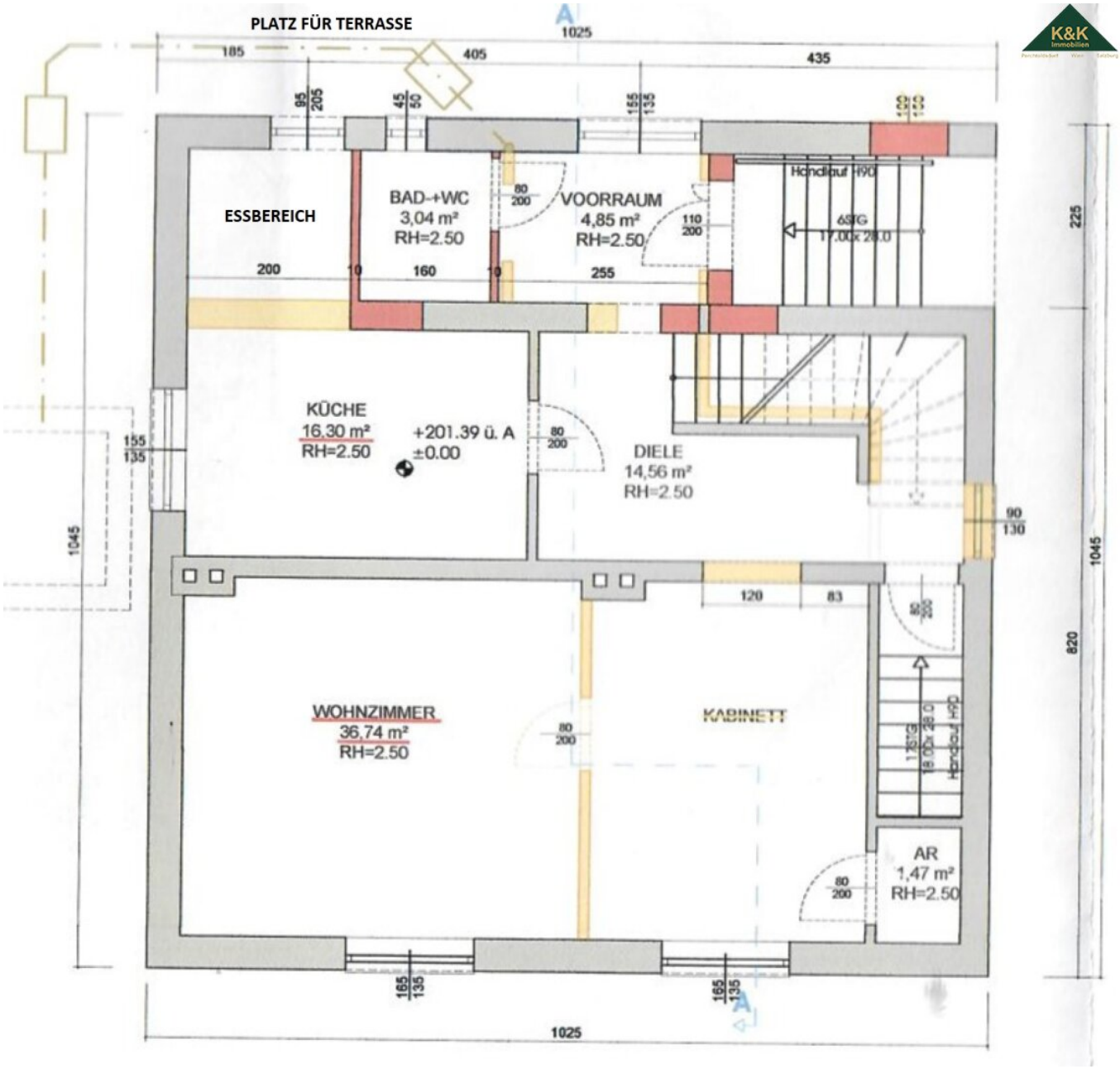


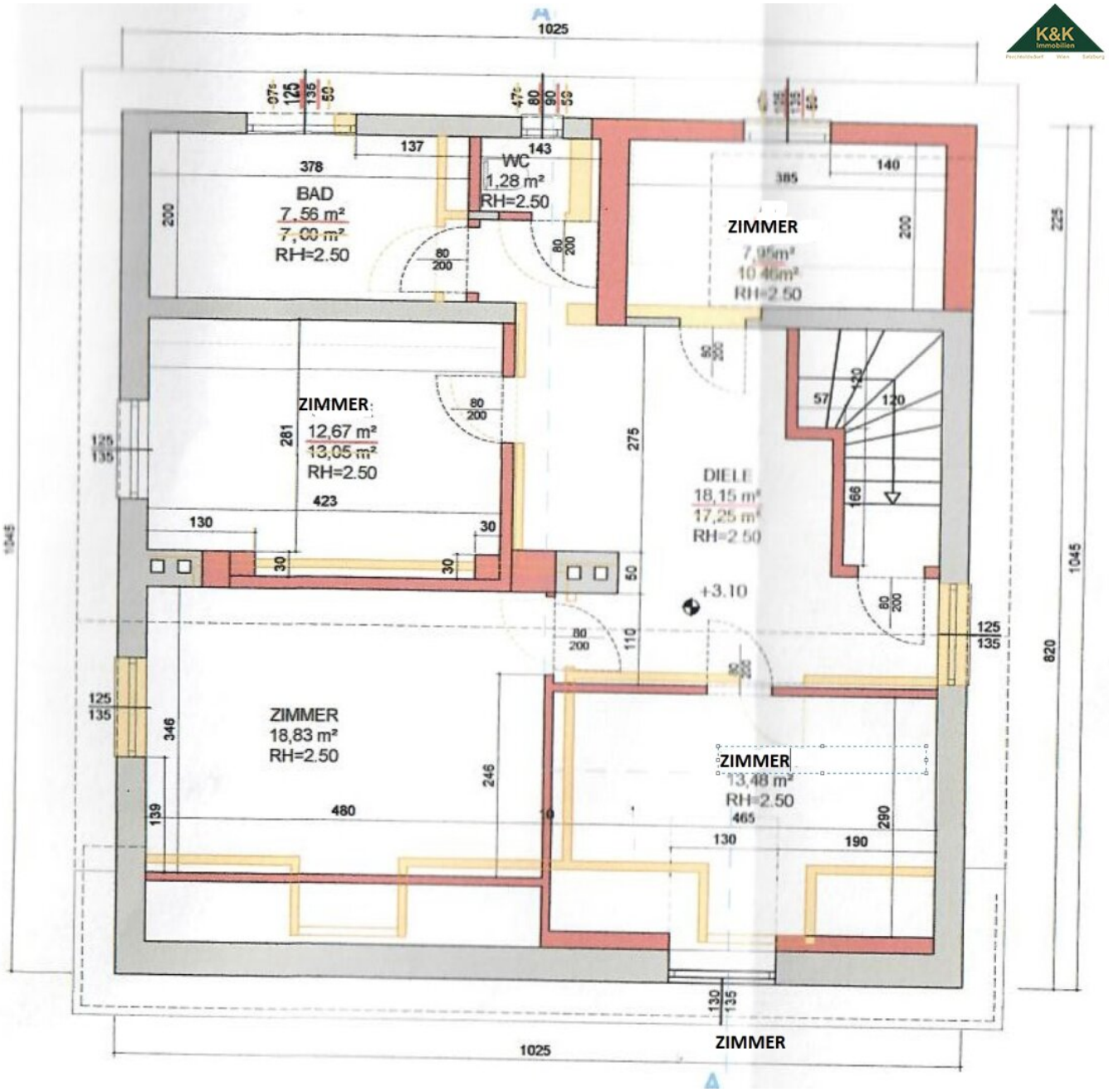









PLATZ FÜR TERRASSE
1025
185
405
435
ESSBEREICH
BAD-+WC
3,04 m²
RH=2.50
VOORRAUM
4,85 m²
RH=2.50
Handlauf H90
65TG
17.00x 28.0
200
10
160
10
255
225
KÜCHE
16.30 m²
RH=2.50
+201.39 ü. A
±0.00
DIELE
14,56 m²
RH=2.50
1045
820
120
83
WOHNZIMMER
36,74 m²
RH=2.50
KABINETT
AR
1,47 m²
RH=2.50
1025


1025
BAD
7,56 m²
7,00 m²
RH=2.50
WC
1,28 m²
RH=2.50
ZIMMER
7,95m²
10,46m²
RH=2.50
ZIMMER
12,67 m²
13,05 m²
RH=2.50
DIELE
18,15 m²
17,25 m²
RH=2.50
+3.10
ZIMMER
18,83 m²
RH=2.50
ZIMMER
13,48 m²
RH=2.50
ZIMMER
1025
1045
820

Objektbeschreibung

Hier gelangt ein Haus, welches ein Wohnungseigentumsobjekt ist, in ruhiger Lage zum Verkauf.

Das Haus wurde ca. 1956 errichtet, 1983 komplett umgebaut und **ein neues Dachgeschoss** aufgebaut.

2015 hat der jetzige Eigentümer alle Installationen wie Brennwert Heizung, großer Pufferspeicher, Fußbodenheizung usw. neu machen lassen.

Der Eingang ins Haus ist überdacht und über ein paar Stufen zu erreichen.

Vom **Vorzimmer** gelangt man gerade aus ins **1. von 2 Bädern mit Dusche und WC**.

Weiter links gelangt man in die **großzügige Diele**, von dort ins **Wohn- Esszimmer** mit **Kaminofen**.

Angrenzend befindet sich ein kleiner **Abstellraum**.

Die großzügige komplett eingerichtete Küche erreicht man über die Diele.

Um die Ecke, in der Küche, ist Platz für einen **weiteren Essbereich**, von dem man über eine Terrassentür ins Freie gelangt.

Hier wäre auch noch Platz für eine Terrasse.

Über die Stiege der Diele gelangt man ins **Dachgeschoss** (fast keine Dachschrägen, nur bei den beiden straßenseitigen Zimmern).

Hier stehen **insgesamt 4 Zimmer zur Verfügung**.

Weiters ein **großes Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken**.

Das **extra WC** grenzt ans Bad.

Eine Dachbodenstiege ermöglich den Zugang zum **Spitzboden**, der viel **Stauraum** hat.

Der **Keller** ist ebenfalls über die Diele erreichbar.

Dort ist die **gesamte Technik, Heizung, Wasserenthärtungsanlage,** usw. untergebracht.

Eckdaten

Erdgeschoß: ca. 76,96 m²

- Vorraum 4,85 m²

- Wohnzimmer und Esszimmer 36,74 m²

- Küche mit Essplatz 16,30 m²

- Diele 14,56 m²

- Bad mit Dusche und WC 3,04 m²

- Abstellraum 1,47 m²

Beim Essbereich gibt es eine Tür zum Ausgang auf eine mögliche Terrasse.

Dachgeschoß: ca. 79,92 m²

- Diele 18,15 m²

- Zimmer 18,83 m²

- Zimmer 13,48 m²

- Zimmer 12,67 m²

- Zimmer 7,95 m²

- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken 7,56 m²

- WC 1,28 m²

Spitzboden: Lagerfläche, mittels Dachbodenstiege zu erreichen

Keller: ca. 17,64 m²

Ausstattung

- Heizung Gasbrennwertgerät mit großem Warmwasserspeicher

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss

- Kunststofffenster, teilweise auch 3 fach verglast

- eigener Brunnen mit Tauchpumpe

- Wasserenthärtungsanlage

- Terrasse beim Ausgang vom Essbereich möglich

- Satellitenschüssel

Infrastruktur

- **Nachbarort Ebreichsdorf** mit umfangreicher Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke

- Schulen, Kindergärten

- Gasthäuser, Restaurants, Bäckerei Mann

- Reitstall, Spielplatz, Golfplatz Ebreichsdorf, usw.

- **Bahnhof Ebreichsdorf,** in 30 Minuten in Wien

- **Autobahnanschluss Ebreichsdorf West**

Für die genaue Lage der Liegenschaft, weitere Pläne, usw. senden Sie uns bitte eine Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

Bei Interesse bitte einfach melden.

Sie erreichen mich unter +43 676 780 76 73.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap