

## **RUHIGE EIGENE 4 WÄNDE**



**Objektnummer: 10061**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

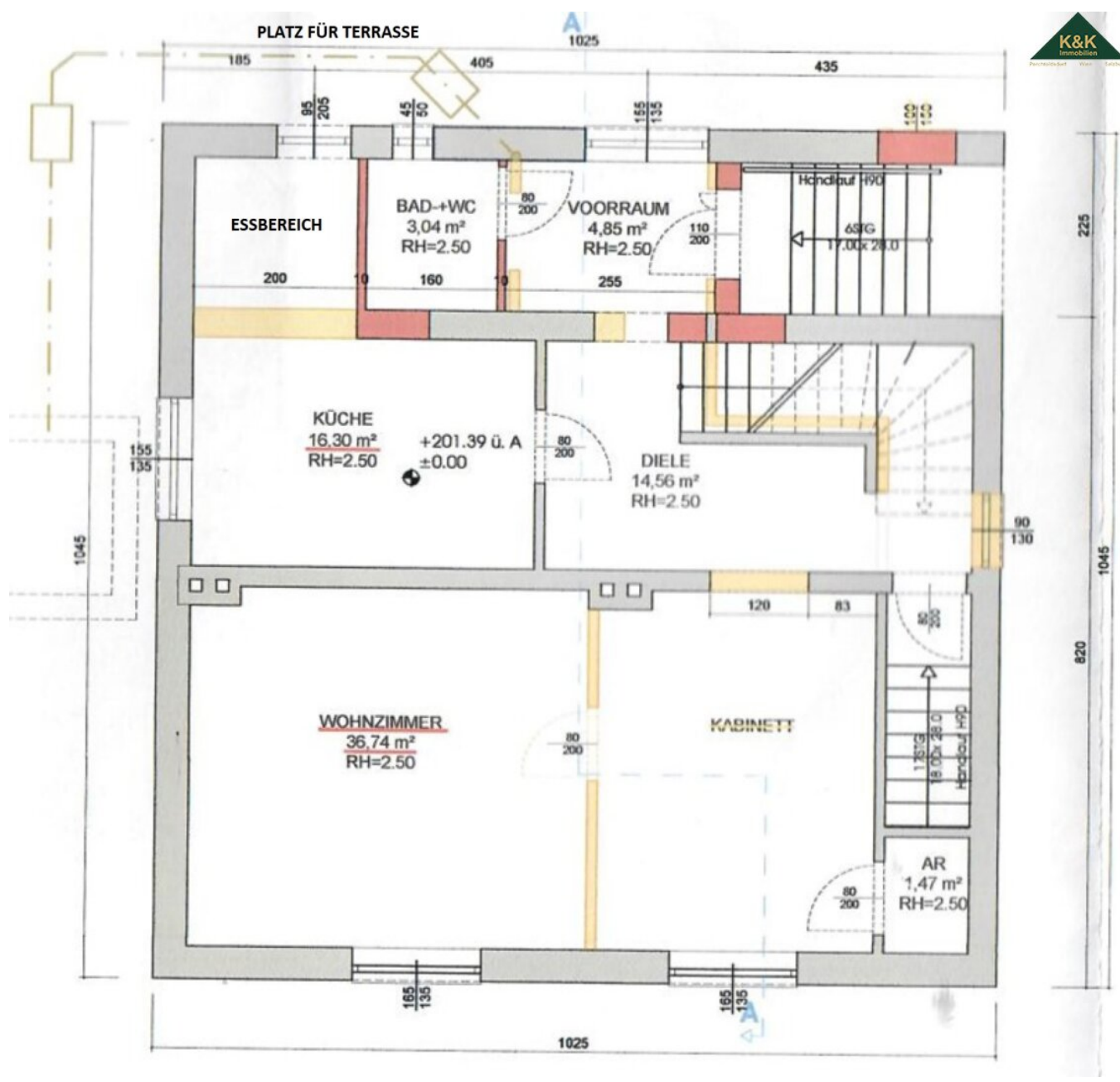
K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

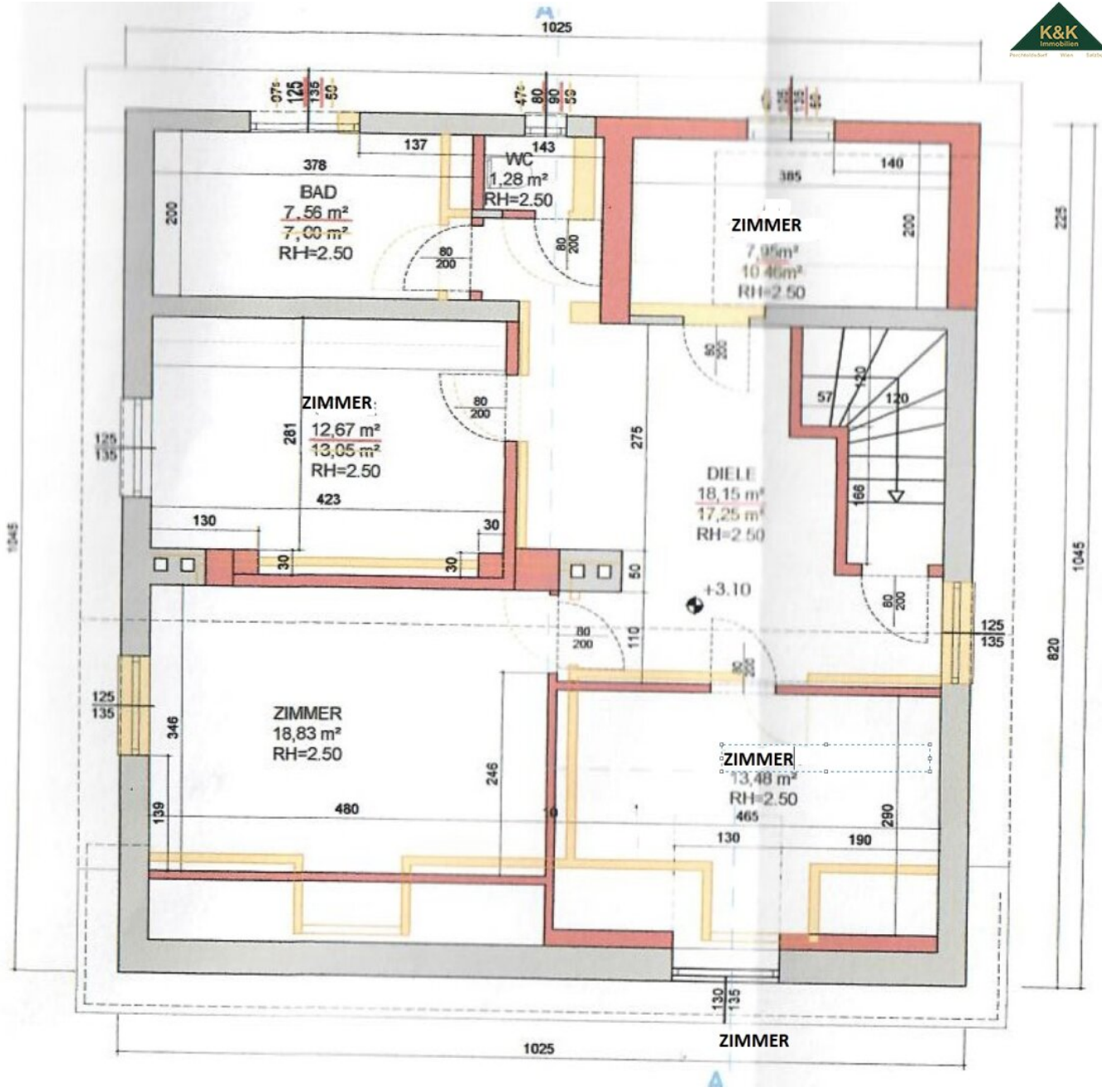
T +43 1 405 98 91  
H +43 676 780 76 73











## 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 ermöglicht 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 m<sup>2</sup>

- Vorraum 4,85 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 36,74 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz 16,30 m<sup>2</sup>
- Diele 14,56 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und WC 3,04 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,47 m<sup>2</sup>

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

Dachgeschoß: ca. 79,92 m<sup>2</sup>

- Diele 18,15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 18,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 13,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,67 m<sup>2</sup>
- Zimmer 7,95 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken 7,56 m<sup>2</sup>
- WC 1,28 m<sup>2</sup>

Spitzboden: Lagerfläche, mittels Dachbodenstiege zu erreichen

Keller: ca. 17,64 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

- Heizung Gasbrennwertgerät mit großem Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in den meisten Bereichen
- Kunststofffenster, teilweise auch 3 fach verglast
- Wasserenthärtungsanlage
- Terrasse beim Ausgang vom Essbereich möglich
- Satellitenschüssel

Betriebskosten:

im Quartal ca. 150 € Gemeindeabgaben

Müll 70 € alle 6 Monate

## **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, 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](tel:+436767807673).**

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