

## **Familienhaus mit Nebengebäuden in Sieding, Niederösterreich**



**Objektnummer: 1833/109**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2631 Sieding           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 163,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 360,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 209,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Keller:</b>           | 70,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 288.000,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 70,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Mihai George Micodin**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld





@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA

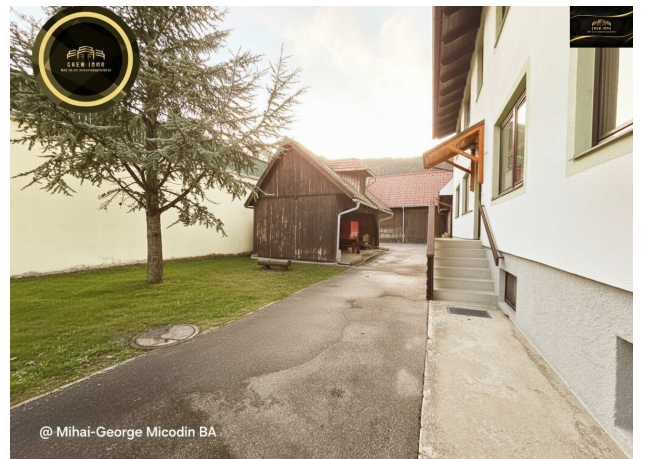




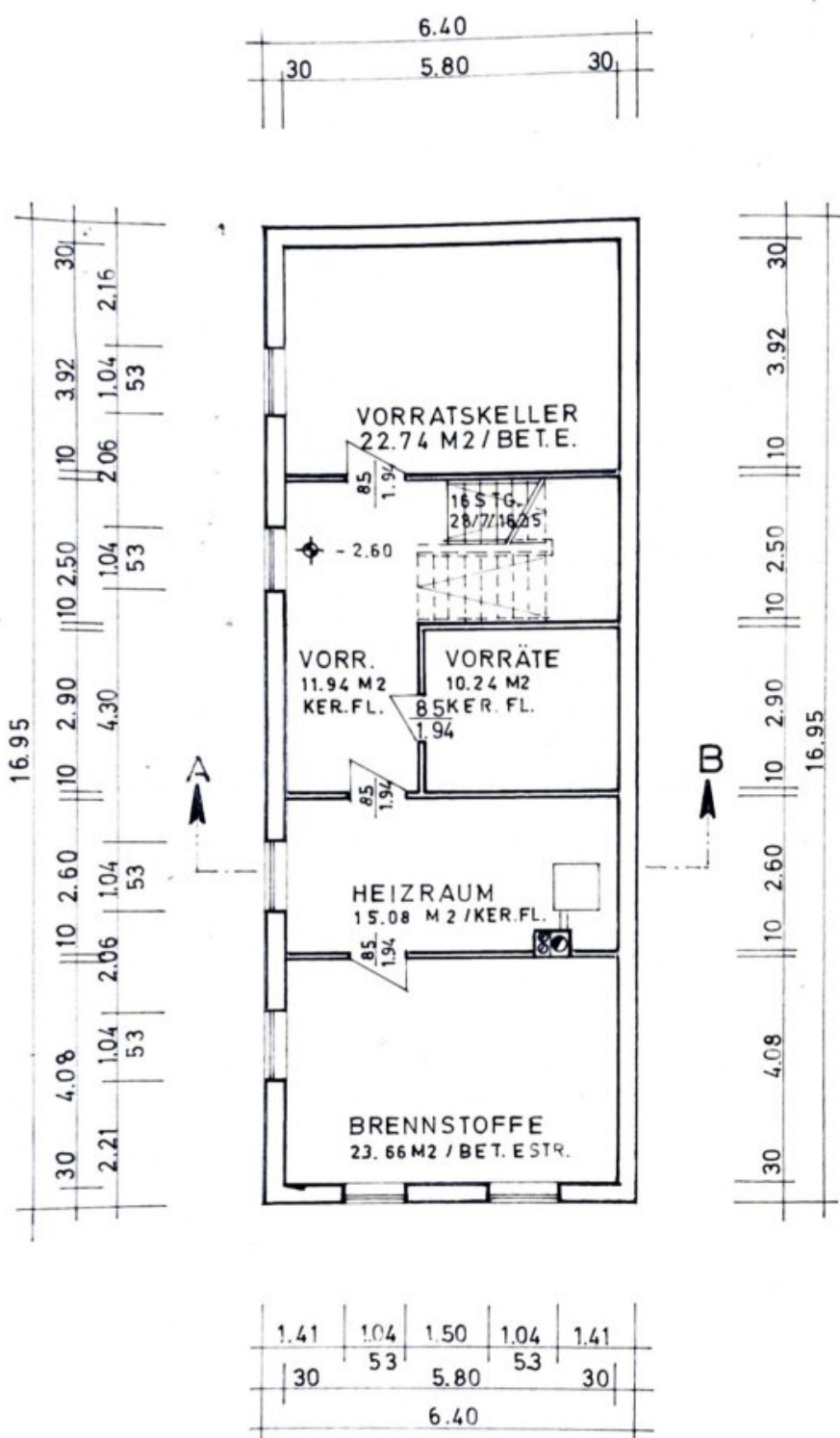
@ Mihai-George Micodin BA



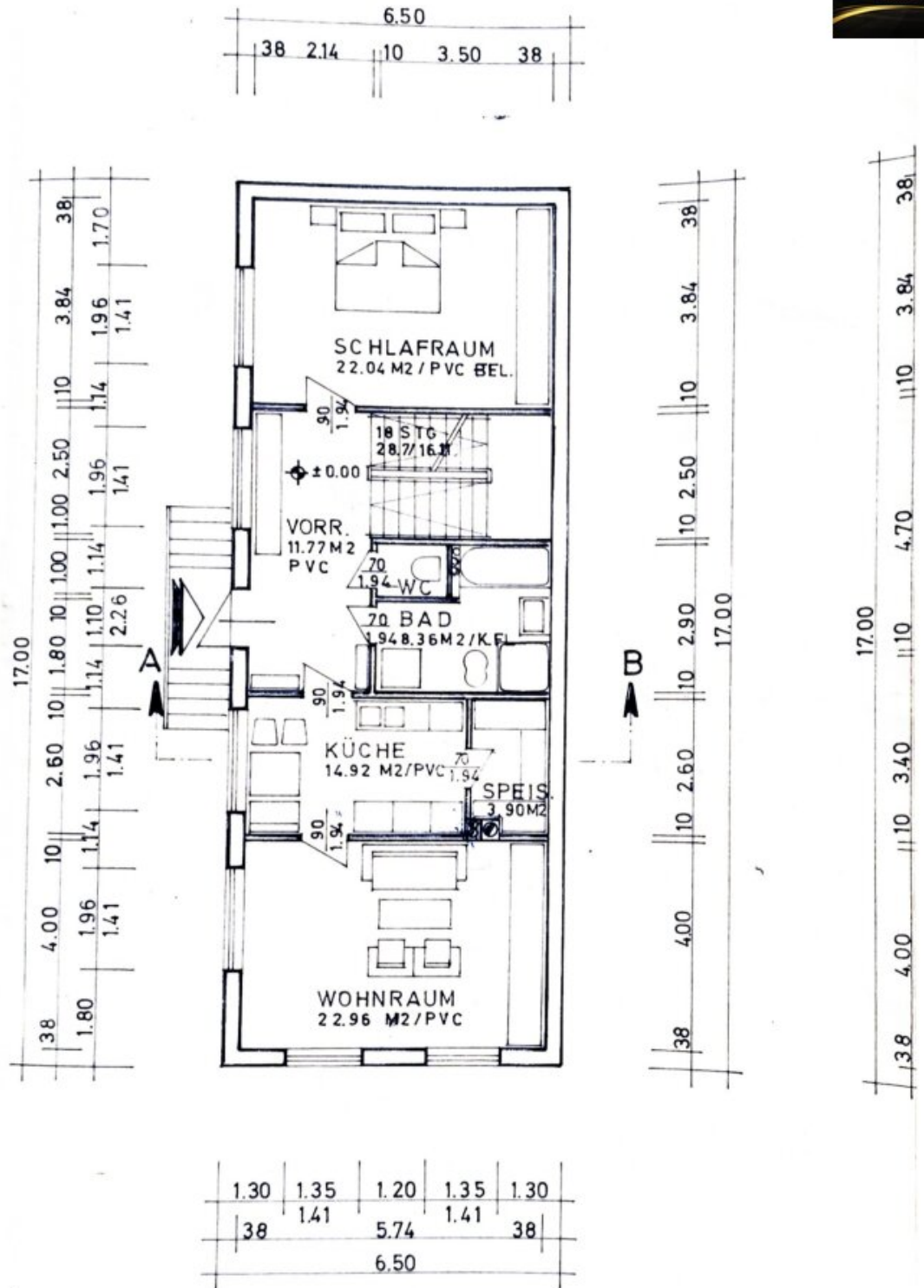
@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



KELLERGECHOSS

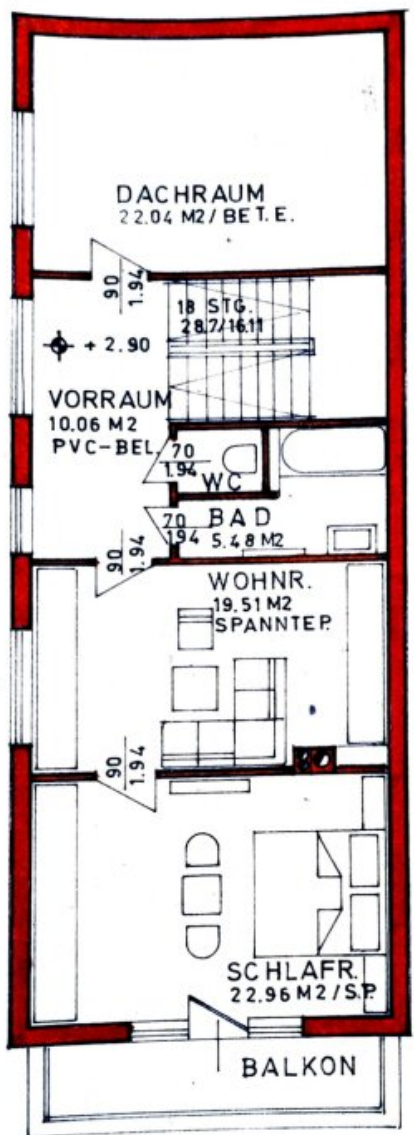


|      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|
| 1.30 | 1.35 | 1.20 | 1.35 | 1.30 |
| 38   | 1.41 | 5.74 | 1.41 | 38   |
| 6.50 |      |      |      |      |

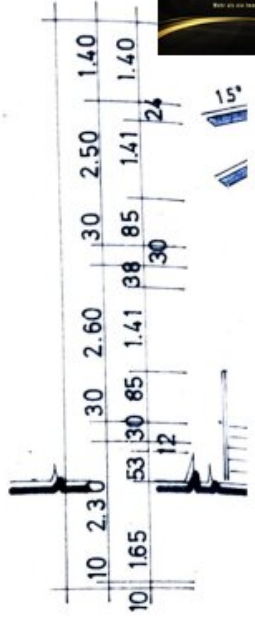
**ERDGESCHOSS**



|    |      |        |    |      |    |
|----|------|--------|----|------|----|
| 38 | 2.14 | 10.150 | 20 | 1.80 | 38 |
|----|------|--------|----|------|----|



|       |      |    |      |    |      |    |      |    |      |    |      |    |
|-------|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|------|----|
| 38    | 4.00 | 10 | 3.40 | 10 | 1.00 | 10 | 1.00 | 10 | 2.50 | 10 | 3.84 | 38 |
| 17.00 |      |    |      |    |      |    |      |    |      |    |      |    |



|      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|
| 1.84 | 92   | 98   | 92   | 1.84 |
| 38   | 1.41 | 2.28 | 1.41 | 38   |
| 574  |      |      |      |      |
| 6.50 |      |      |      |      |

OBERGESCHOSS



S1

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Sieding,  
Niederösterreich!**

[360° Rundgang](#)

Das **Ein- oder Zweifamilienhaus** bietet auf dem großzügigen Grundstück verschiedene Wohnkonzepte, etwa als **Mehrgenerationenhaus**, zur **eigenen Nutzung mit Vermietung** oder als **Kapitalanlage**.

Die **fünf Zimmer** ermöglichen eine flexible Raumaufteilung. **Der Keller** stellt mit ca. **70 m<sup>2</sup>** weiteren **Stauraum** sowie **Platz für Technik** und **Lagerung** bereit. Der Balkon erweitert den Wohnbereich und eröffnet einen angenehmen Blick ins ruhige Umfeld.

Ein **besonderer Vorteil** sind die **Nebengebäude**: Die **Scheune** (Bj.1953) und der ehemalige **Rinderstall** (Bj.1969) bieten mit ca. **209 m<sup>2</sup>** vielfältige **Möglichkeiten** – beispielsweise als **Lager, Werkstatt, Hobbyraum**, für Tierhaltung oder eine zukünftige Umnutzung im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben.

## Ausstattung

- Zwei Badezimmer – mit Badewanne, eines mit Badewanne und Dusche
- Zwei separate WCs
- Bodenbeläge aus Fliesen, Kunstboden und Teppich
- Einbauküche
- Holz-Zentralheizung
- Balkon

- Stellplatz und Carport
- Großzügiger Kellerbereich

## **Nutzungsmöglichkeiten**

- Zweifamilienhaus - oder Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Wohnen mit zusätzlicher Nutzfläche für Gewerbe, Hobby oder Landwirtschaft
- Anlageobjekt mit Erweiterungspotenzial durch Nebengebäude

Nutzen Sie die Gelegenheit, Eigentümer dieses einzigartigen Zweifamilienhauses zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Ihr Traumhaus in Sieding wartet auf Sie!

*Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.*

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!**

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

## **Mihai-George Micodin BA**

CEO & Founder

**Handy: +436764009306**

**E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)**

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 <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m  
Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap