

Handwerker aufgepasst! Einfamilienhaus mit Potenzial in Stillfried



Front - Ansicht

Objektnummer: 6547/4320

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2262 Stillfried
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,86 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	89.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

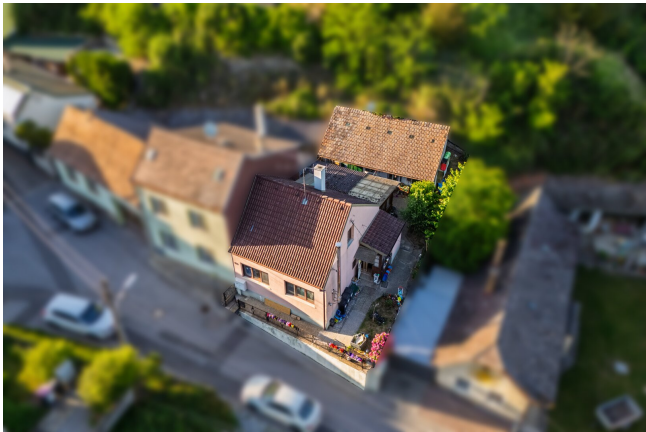
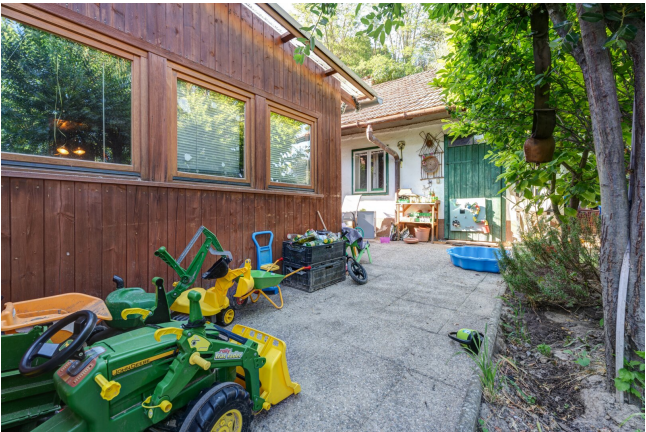
H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





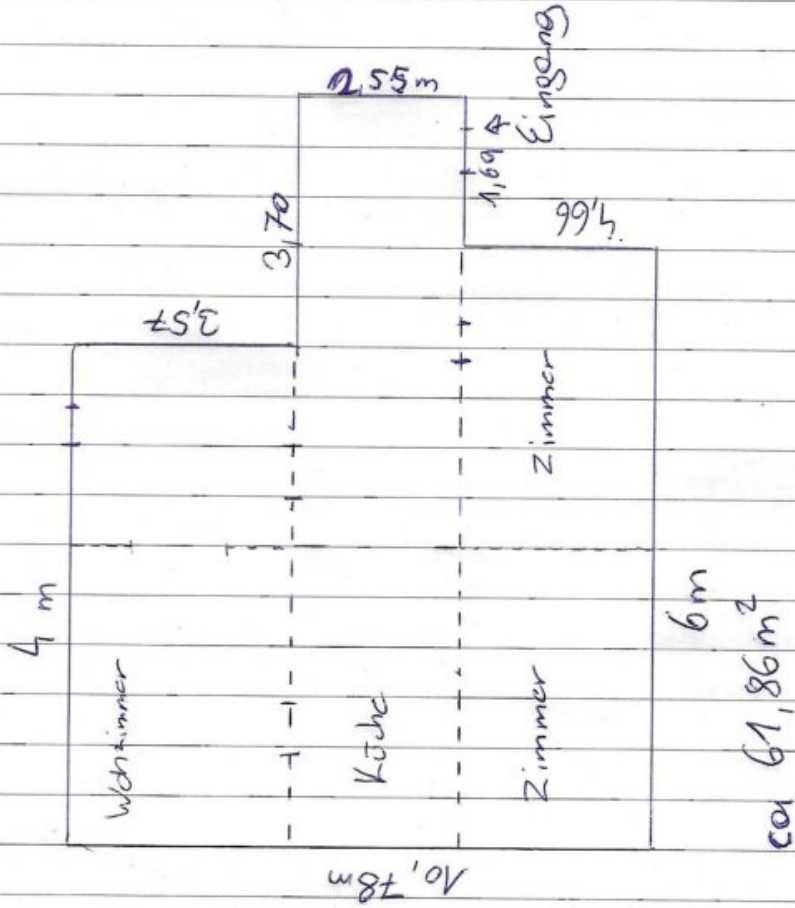








Schulgasse 136, 22.62 St. Pölten



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Stillfried

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus in Stillfried (Bezirk Gänserndorf)
- Wohnnutzfläche: ca. 62,86 m²
- Grundstücksfläche: ca. 170 m²
- Raumaufteilung: Flur, 2 Zimmer, Küche, Wohn-/Essbereich
- Beheizung über einen Festbrennhofen (Schwedenofen)
- Ideal für Handwerker und Individualisten
- Video im [Anhang](#)

Die ausführliche Beschreibung:

In der beliebten Ortschaft Stillfried gelangt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit viel Potenzial zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet eine Wohnnutzfläche von rund **61,86 m²** auf einem Grundstück mit **ca. 170 m²** und eignet sich ideal für handwerklich geschickte Käufer, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.

Die Raumaufteilung umfasst einen Flur, zwei Zimmer, eine Küche sowie einen Wohn- und Essbereich. Durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charakter schaffen.

Das genaue Baujahr der Immobilie ist nicht nachvollziehbar. Der Zustand des Hauses erfordert

Sanierungsarbeiten, bietet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nachgereicht

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung erfolgt über einen Festbrennofen (Schwedenofen) . Die Wasseraufbereitung erfolgt über eine Wassertherme (Strom).

Die aktuellen vierteljährlichen Abgaben betragen:

- Kanalbenützung: € 76,52 (vierteljährlich)
- Wasserbezug: € 68,13 (vierteljährlich)
- Grundsteuer: € 16;35
- Müllgebühren (GVU): ca. € 9 (vierteljährlich)
- NÖ Seuchenvorsorgeabgabe ca. € 3,75 (vierteljährlich)
- Strom: € ca. 70,00 (Monatlich)

Bildungseinrichtungen

Kindergärten sowie Volksschulen befinden sich in Stillfried und den umliegenden Gemeinden. Weiterführende Schulen sind in Angern an der March, Gänserndorf und Mistelbach gut erreichbar.

Gesundheitsversorgung

Die medizinische Grundversorgung erfolgt über Allgemeinmediziner in den umliegenden Gemeinden. Fachärzte sowie Apotheken stehen unter anderem in Gänserndorf und Mistelbach zur Verfügung.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Eine größere Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben finden Sie in Gänserndorf

sowie Mistelbach, welche in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Stillfried bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz mit Verbindungen Richtung Wien und die umliegenden Regionen. Ergänzend stehen Busverbindungen in die Nachbargemeinden zur Verfügung.

Auto

Die Liegenschaft ist gut an das regionale Straßennetz angebunden. Gänserndorf erreichen Sie in rund **15 bis 20 Minuten**, die Wiener Stadtgrenze je nach Verkehr in etwa 35 bis 45 Minuten.

Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Stillfried und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit. Die naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die umliegenden Orte machen diesen Standort besonders attraktiv.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

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 <4.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap