

**Sanieren, modernisieren, verwirklichen! Großzügige  
Liegenschaft mit ausgebautem Dachgeschoss**



Foto

**Objektnummer: 1751/275**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Kapellerfeld
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG  
1100 Wien

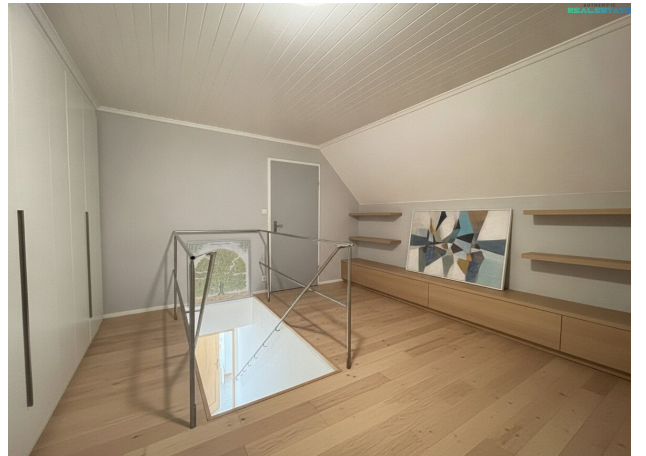
T +43 664 135 0251







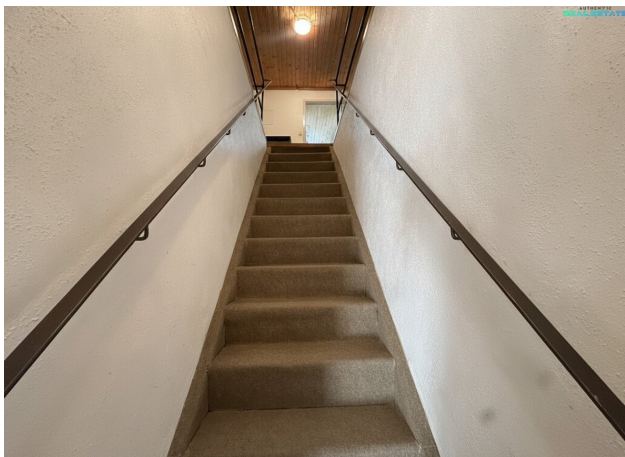








AUTHENTIC  
REALESTATE



AUTHENTIC  
REALESTATE

## Objektbeschreibung

### Sanieren, modernisieren, verwirklichen! Großzügige Liegenschaft mit ausgebautem Dachgeschoss!

In ruhiger Wohnlage von **Kapellerfeld** gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem **719 m<sup>2</sup> großen Grundstück** zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet viel Potenzial für alle, die ein Haus mit großzügigem Garten suchen und ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Das Erdgeschoss verfügt über eine klassische und praktische Raumaufteilung. Herzstück des Hauses sind **zwei großzügige Zimmer mit ca. 20,8 m<sup>2</sup> und 16,3 m<sup>2</sup>**, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche mit ca. 11,5 m<sup>2</sup>**, einen Vorraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Zusätzlich stehen eine **Garage** und ein **Geräteraum** zur Verfügung, die wertvollen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit **zwei zusätzlichen Räumen**, die sich hervorragend als Homeoffice, Hobbyraum, Gästebereich oder für individuelle Nutzungskonzepte eignen. Diese Flächen bieten zusätzlichen Platz, werden jedoch nicht zur offiziellen Wohnfläche gerechnet.

Auch die Lage überzeugt: Die **S-Bahn-Station Kapellerfeld befindet sich nur rund 500 Meter entfernt** und bietet eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Lage von Kapellerfeld zu erwerben. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

### Finanzierung – transparent & bankenunabhängig

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her, der **ungebunden mit über 35 Banken in Österreich** zusammenarbeitet. Ihre Finanzierung wird **objektiv**,

**bankenübergreifend und individuell** geprüft – mit dem klaren Ziel, für Sie die **wirtschaftlich beste und nachhaltig passende Lösung** zu strukturieren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap