Großzügige Liegenschaft mit Platz für noch ein Einfamilienhaus! Altbestand sanieren, modernisieren und verwirklichen!



Foto

Objektnummer: 1751/275

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	97,10 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 169,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	415.000,00 €

Provisionsangabe:

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




14





































AUTHENTIC
REALESTATE

Objektbeschreibung

Sanieren, modernisieren, verwirklichen! Großzügige Liegenschaft mit Platz für noch ein Einfamilienhaus!

In ruhiger Wohnlage von **Kapellerfeld** gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem **719 m² 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 m² und 16,3 m²**, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche mit ca. 11,5 m²**, 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

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