

Charmantes Kleingartenhaus auf Baurechtsgrundstück in idyllischer Bachlage – 3150 Wilhelmsburg



Hausansicht

Objektnummer: 2142/22266

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreisbacher Straße 26
Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3150 Wilhelmsburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

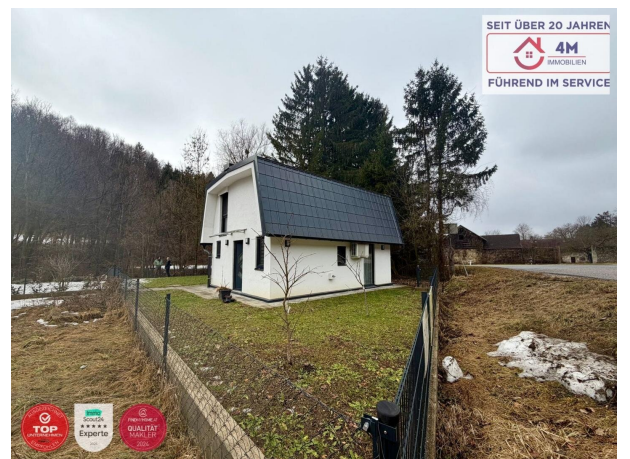
Ihr Ansprechpartner



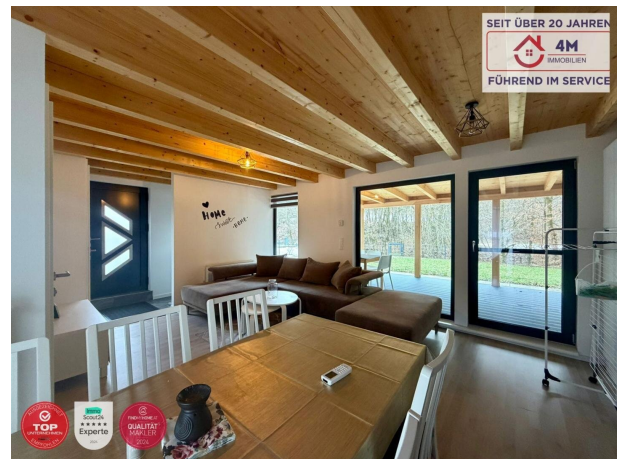
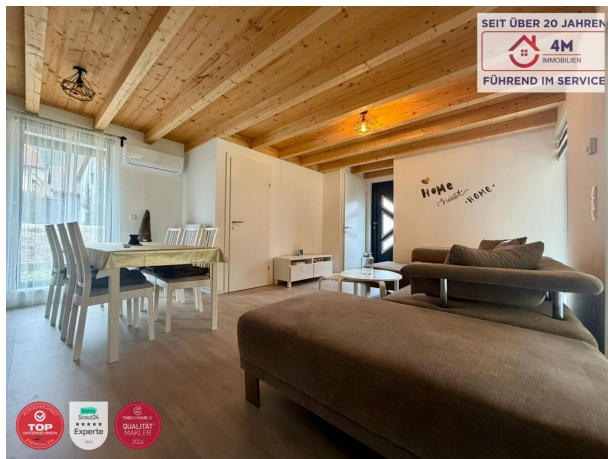
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

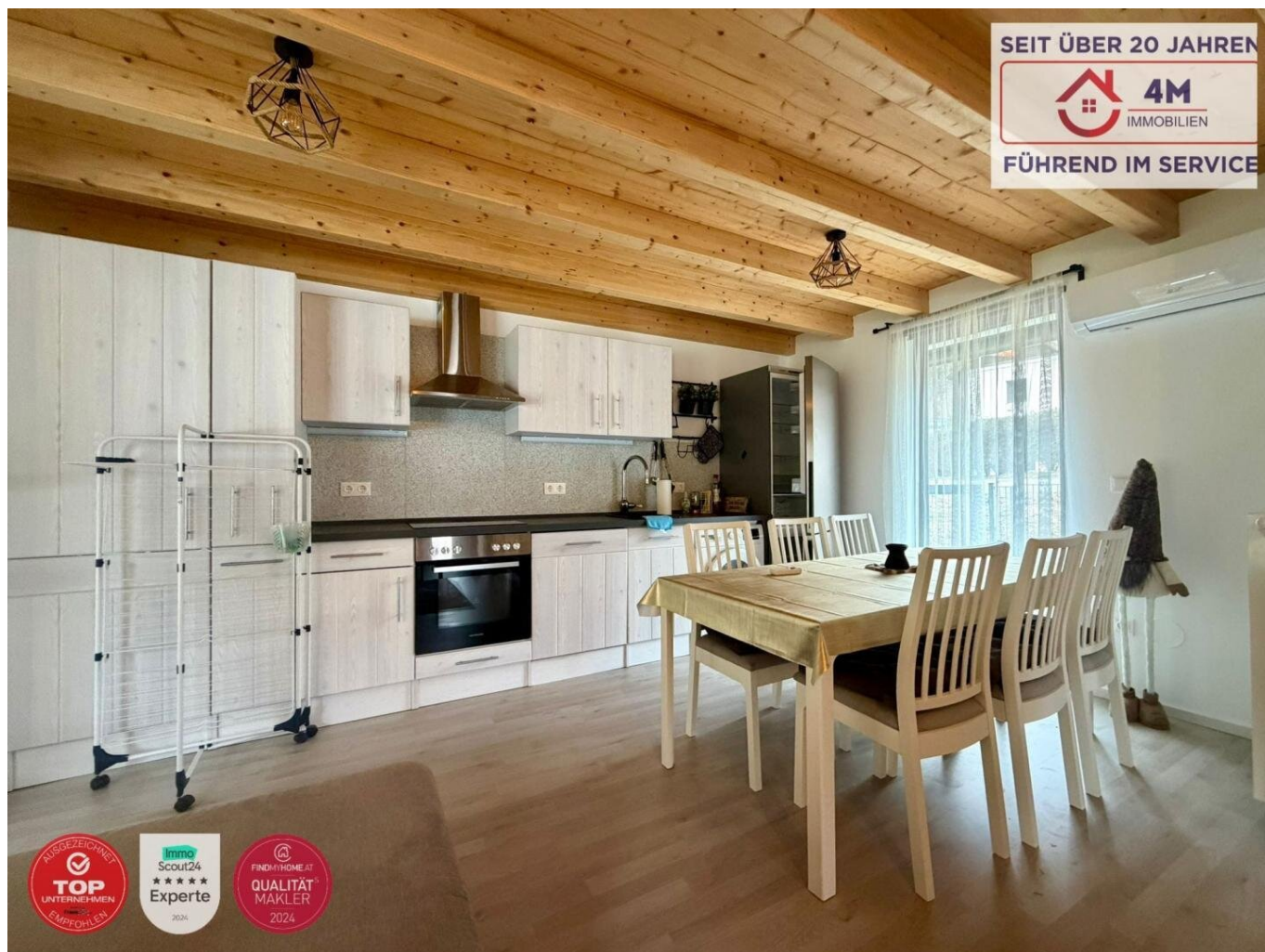
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99

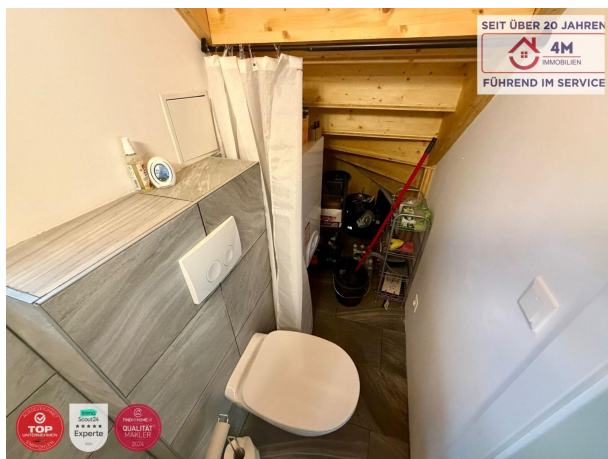
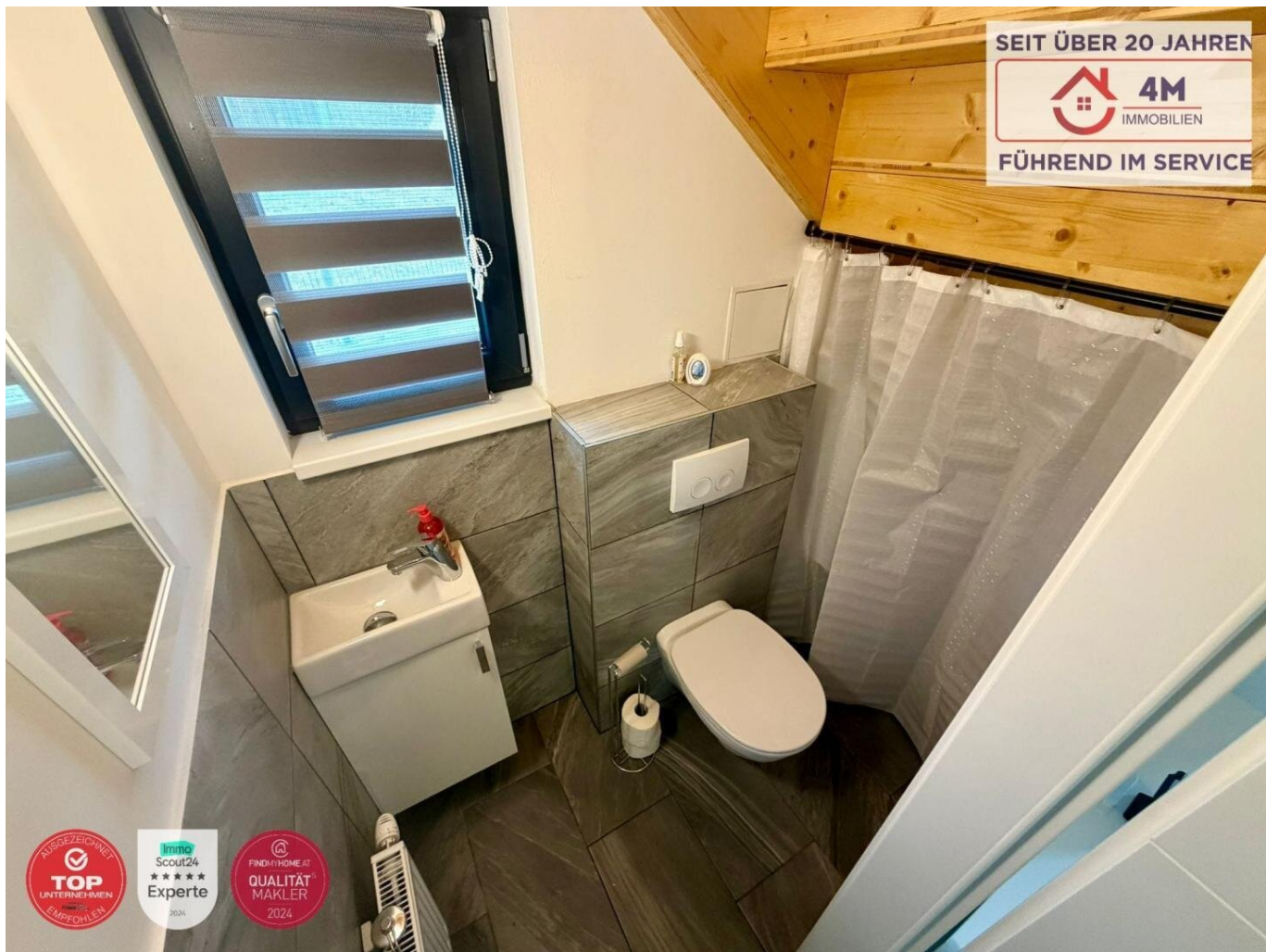


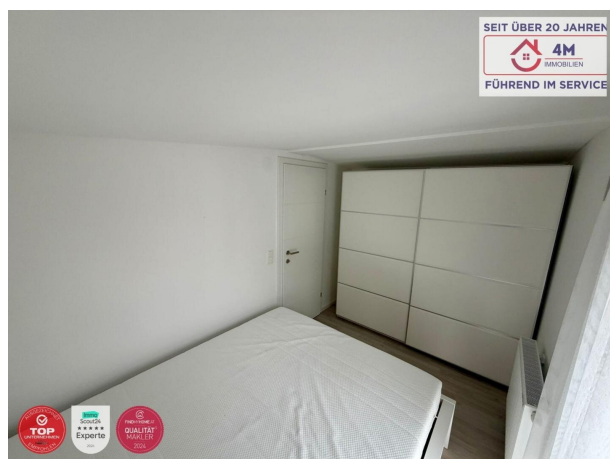


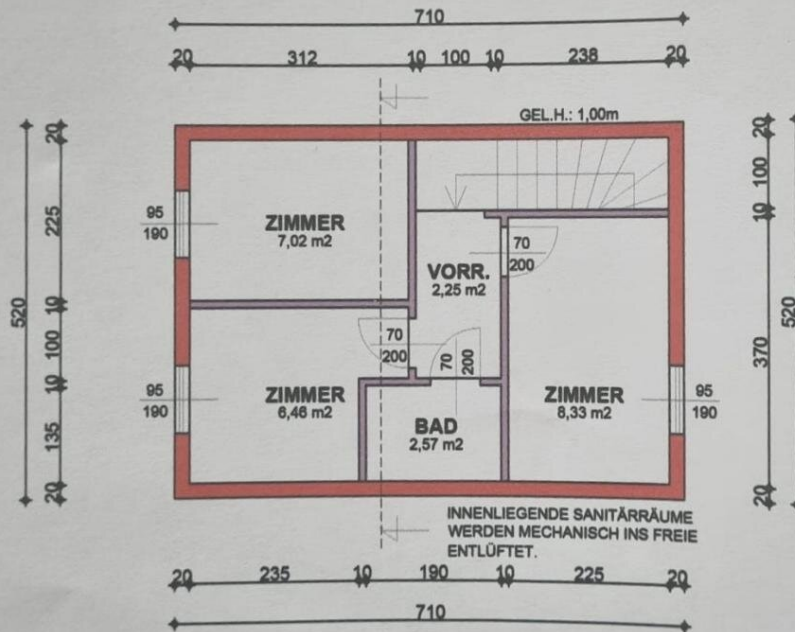












STATISTIK:

PARZELLENGRÖÖE: 275 M²

VERBAUTE FLÄCHE: 36,92 M²

- REGENWÄSSER VERSICKERT AM EIGENGRUND
- SCHMUTZWASSER WIRD IN DEN KANAL DER KLEINGARTENANLAGE EINGELEITET
- TRINKWASSER- UND STROMVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS NETZ DER KLEINGARTENANLAGE
- SÄMTLICHE AUFENTHALTSRÄUME UND GÄNGE SIND MIT RAUCHMELDEEINHEITEN VERSEHEN

Objektbeschreibung

Eingebettet in eine außergewöhnlich ruhige Naturlandschaft und direkt an einem sanft fließenden Bach gelegen, präsentiert sich dieses charmante Ferien- und Kleingartenhaus als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Naturliebhaber. Die Liegenschaft befindet sich auf Eigengrund in 3150 Wilhelmsburg und vereint Privatsphäre, Erholung und Wohnqualität in harmonischer Balance.

Das Grundstück umfasst ca. 275 m², die Wohnfläche beträgt rund 56,02 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen mit durchdachter Raumgestaltung.

Das Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück. Das Baurecht begann im Jahr 2018 und wurde auf 100 Jahre vertraglich festgehalten (Pacht).

Der jährliche Baurechtszins beträgt ca. 600€.

Raumkonzept

Erdgeschoss

Der einladende Vorraum führt in die stilvolle Wohnküche, die dank direktem Zugang zur überdachten Terrasse einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Ein separates WC sowie der Treppenaufgang ins Obergeschoss ergänzen diese Ebene.

Obergeschoss

Hier stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitig als Schlaf-, Gäste- oder Rückzugsräume genutzt werden können. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Toilette rundet das Raumangebot ab.

Ausstattung & Besonderheiten

Einzigartige Lage in unmittelbarer Bachnähe – Naturgenuss auf höchstem Niveau

Zwei moderne Klimageräte (Erd- und Obergeschoss)

Elektroheizung mit Radiatoren für effiziente Wärme

Dreifach verglaste Fenster für exzellenten Wärme- und Schallschutz

Großzügige, überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne

Zwei Stellplätze, im Kaufpreis inkludiert

Dieses Objekt eignet sich ideal als Rückzugsort, Wochenenddomizil oder stilvolles Ferienhaus für all jene, die Wert auf Ruhe, Naturverbundenheit und Privatsphäre legen.

Kaufpreis

Der Gesamtkaufpreis dieser besonderen Liegenschaft beträgt € 169.000,—.

Besichtigungen

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Rücksprache mit dem Makler. Geplante Besichtigungstermine finden jeden Sonntag ab 12:00 Uhr statt und sind nur nach Terminvereinbarung möglich.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.075m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <9.950m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.075m
Schule <2.075m

Nahversorgung

Supermarkt <2.025m
Bäckerei <2.025m

Einkaufszentrum <9.175m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.150m

Polizei <2.450m

Verkehr

Bus <2.050m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <9.425m

Flughafen <8.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap