

Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage | 45 min von Wien



Objektnummer: 1945/2522

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7021 Draßburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,66 m²
Nutzfläche:	195,60 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

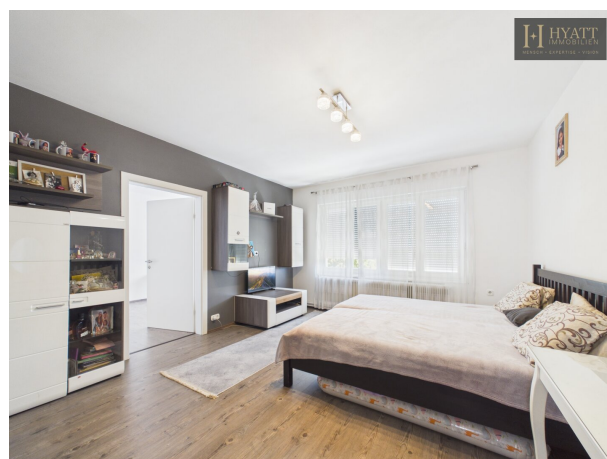
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



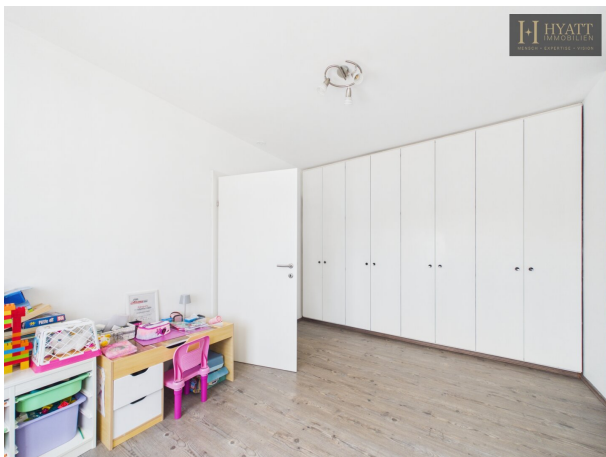
Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





KI-bearbeitet

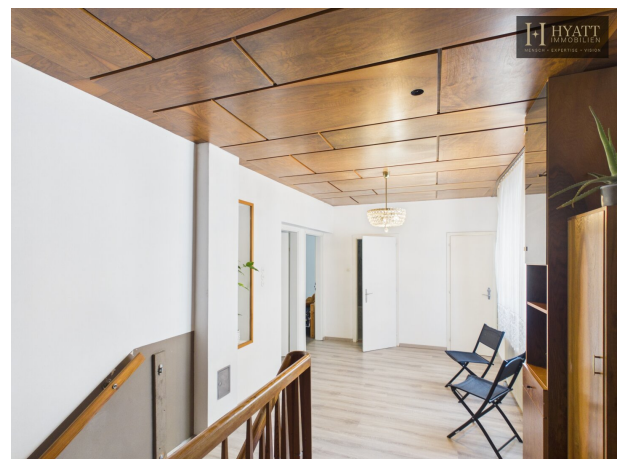


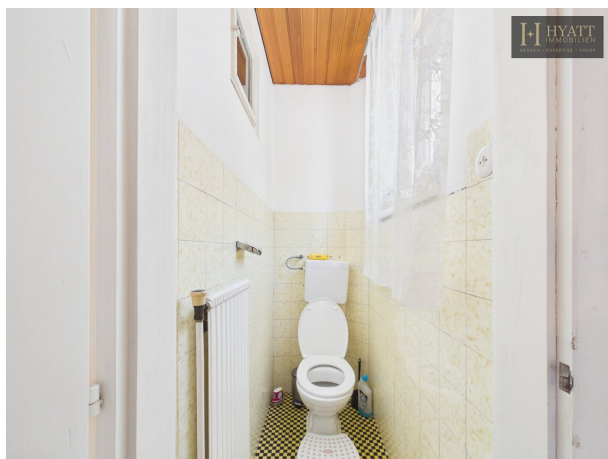
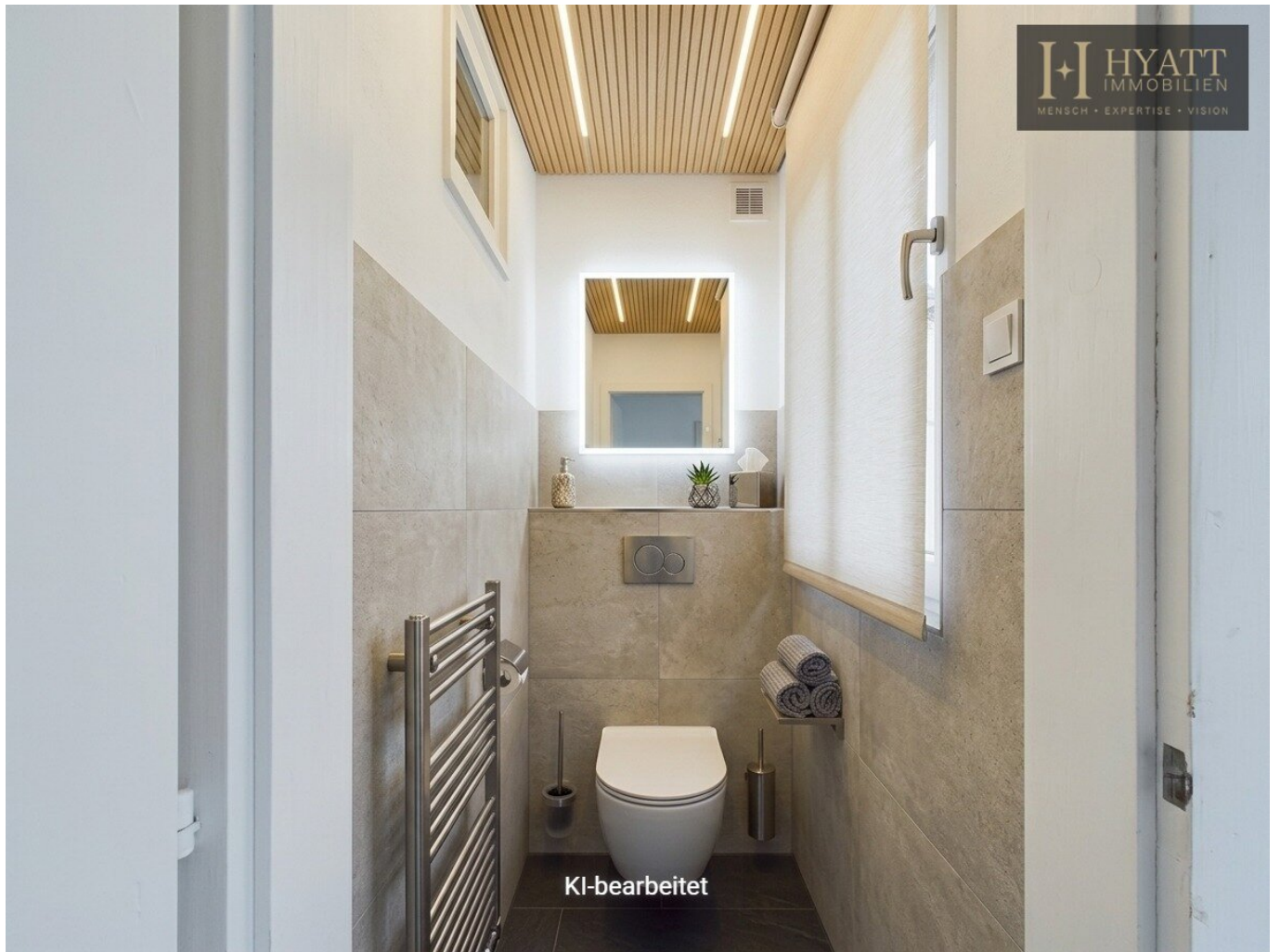
KI-bearbeitet

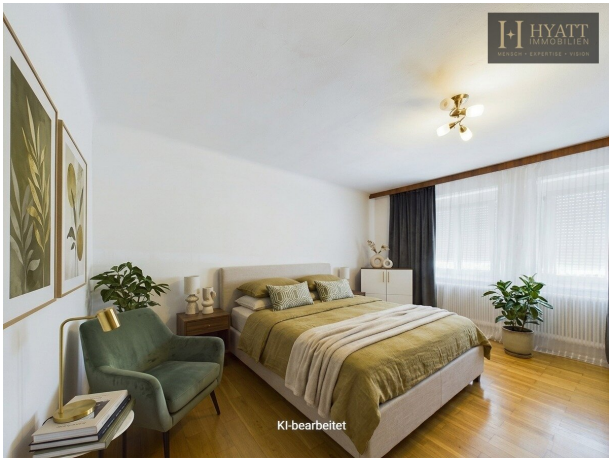


KI-bearbeitet

KI-bearbeitet











Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]
195,6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
114.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
1.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]
81.1 m²
Reduzierte Kopffreiheit
5.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962, welches im Jahr 2016 umfassend renoviert und modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente, großzügige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzliches Ausbaupotenzial.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Bodenbeläge vollständig erneuert und die Elektrik modernisiert. Auch der Außenbereich des Hauses wurde überarbeitet. Der Stiegenaufgang sowie die Badezimmer und WC-Anlagen waren von der umfassenden Renovierung ausgenommen und bieten den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Kombination aus Öl- und Pelletsheizung. Im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich eine Fußbodenheizung. Ein Kamin schafft besonders in den kälteren Monaten eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Wintergarten mit angrenzendem Terrassenbereich, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet. Über einen Stiegenaufgang gelangt man zu einer ca. 20 m² großen Grünfläche, welche sich ideal als private Rückzugs- oder Picknickfläche nutzen lässt.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Dachboden mit Ausbaupotenzial. Dieser eröffnet interessante Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Wohn- und Nutzfläche.

Eine vielseitige Immobilie für alle, die ein bereits modernisiertes Zuhause mit Charakter, gemütlichen Wohnbereichen und individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Es gibt eine Garage mit ca. 90m² die auch dazu erworben werden kann!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap