Behagliches 75 m² Haus mit großem Garten



Wohnküche Blick Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300163078

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Hautzendorf
Baujahr:	1925
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	900,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 297,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	233.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? 2?Zimmer?Haus mit Gartenidylle & Weinkeller in Hautzendorf

Ebenerdig, **grundlegend saniert** und eingebettet in eine **grüne Wohlfühloase** – dieses Haus in **2123 Hautzendorf** bietet auf **75 m²** ein modernes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

? **Highlights innen**

- Komplett **renovierter & sanierter Innenbereich**
- Offene, helle **Wohnküche** als Herzstück
- Neue Böden, Fenster, Installationen & Haustechnik
- **Barrierefreies** Badezimmer mit Dusche & WC
- Gasthermen-Zentralheizung + klassischer Ofen für wohlige Wärme

? **Garten & Außenbereiche**

- Großzügiger Garten mit **Altbaumbestand** – ideal zum Entspannen
- Zwei Geräteschuppen - für Garten- Werkzeuge und Geräte
- **Eigener Weinkeller** – perfekt für Weinliebhaber ?
- Stellplatz direkt am Haus

? **Lage & Infrastruktur**

- Lebensmittelladen, Arzt, Bus & Bahnhof **fußläufig erreichbar**
- Ca. **22 min nach Korneuburg**, ca. **26 min nach Wien?Donaustadt** (S1/S2)
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung

? **Bebauung & Entwicklungspotenzial**

- Grundstück mit **attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.** Widmung: **BA – Bauland Agrar**, für vielseitige Nutzung gem. NÖ?Bauordnung

- **bis zu vier Wohneinheiten** mit je **zwei Stellplätzen am Eigengrund**

- **voll erschlossene Liegenschaft**: Wasser, Kanal, Strom, Gas

- Alle Wichtigen Voraussetzungen für eine **zeitgemäße Bebauung** oder Weiterentwicklung stehen sofort zur Verfügung.

? **Kaufpreis: 233.000 €**

Ein gepflegtes, modernisiertes Zuhause für alle, die **Natur**, **Komfort** und **übersichtliches Wohnen** schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m

Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap