

Familienidylle mit zwei Wohneinheiten & Gartenparadies



Terrasse 1

Objektnummer: 960/75250
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	173,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 186,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,49
Kaufpreis:	417.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649





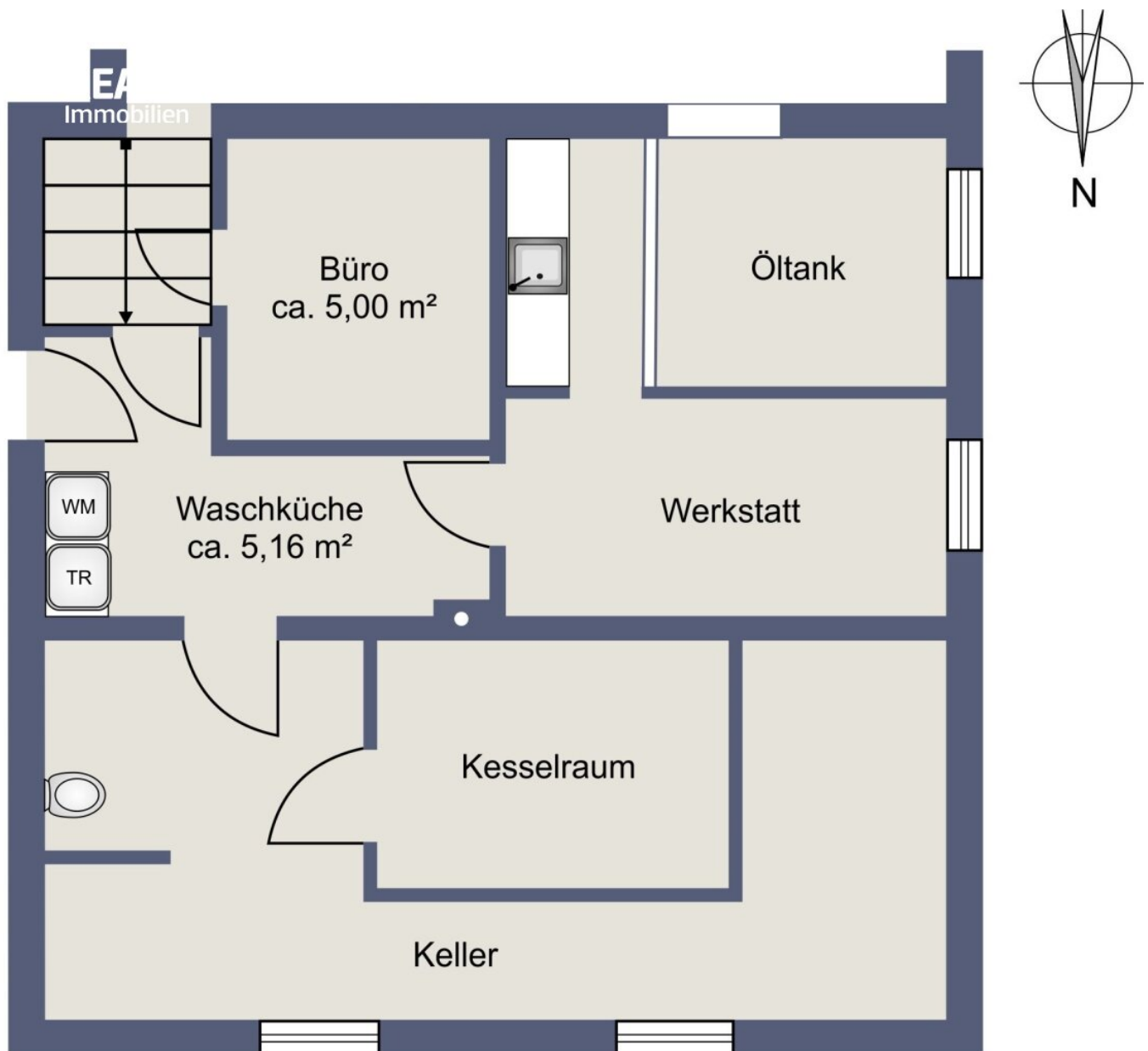




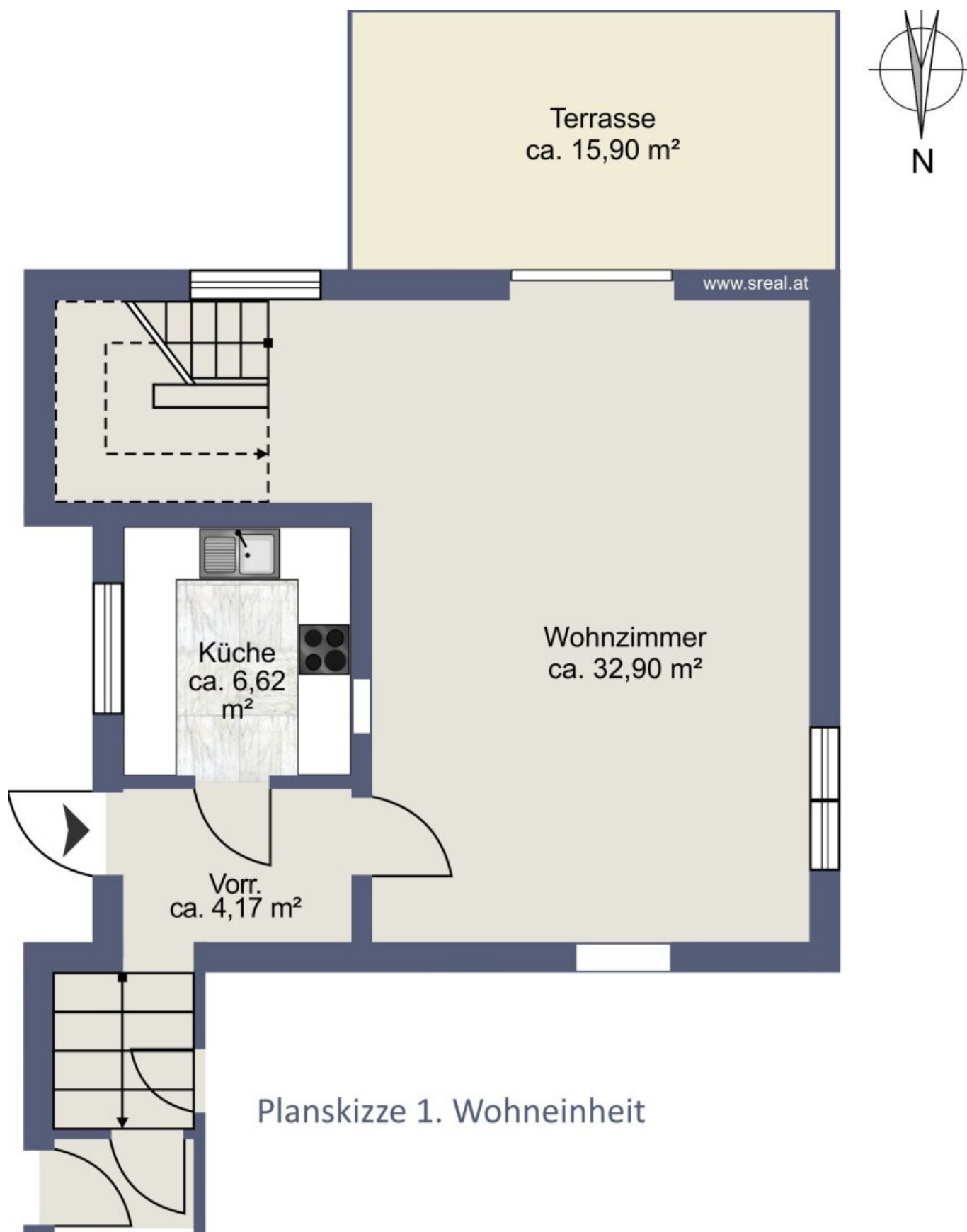


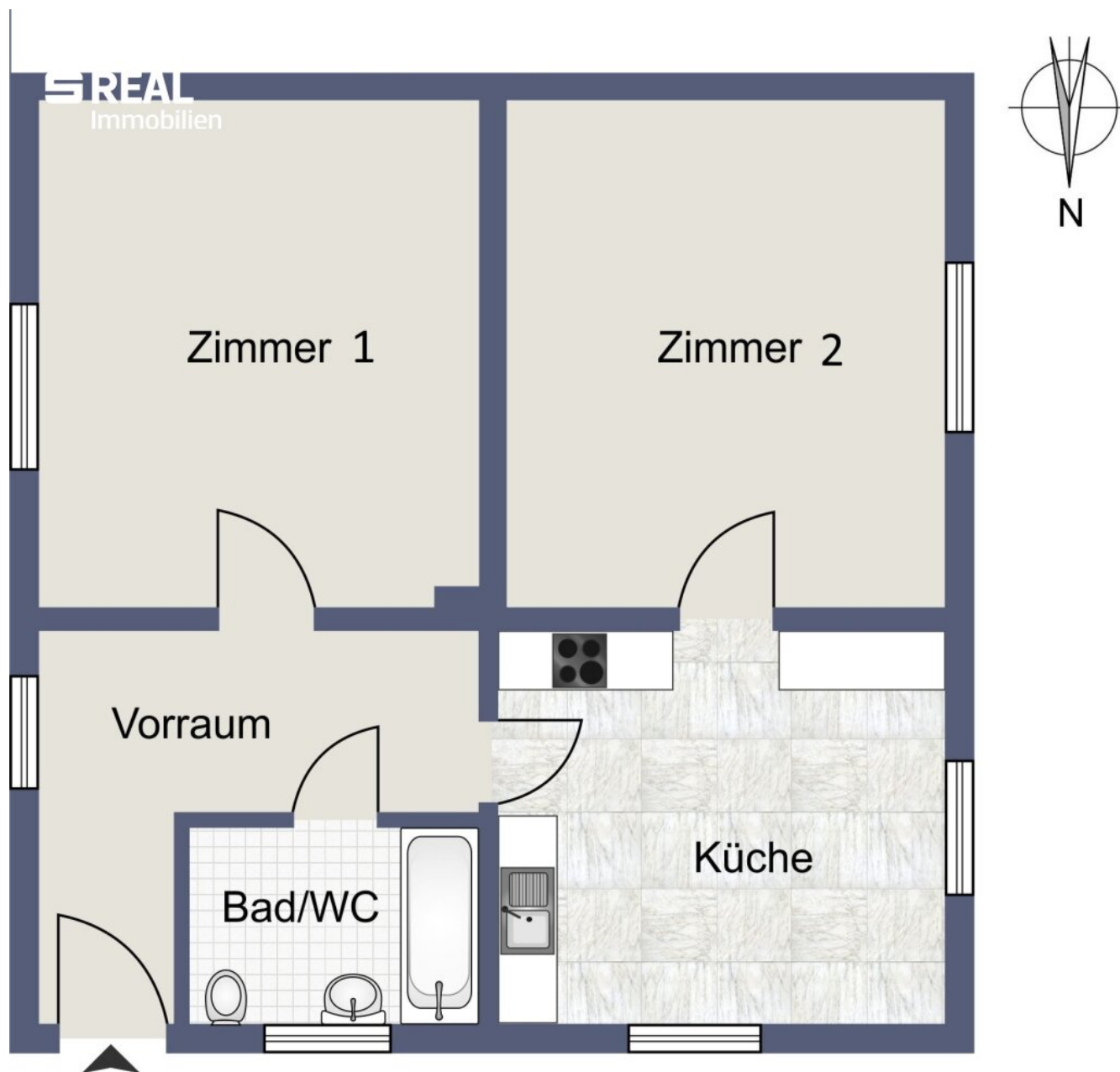




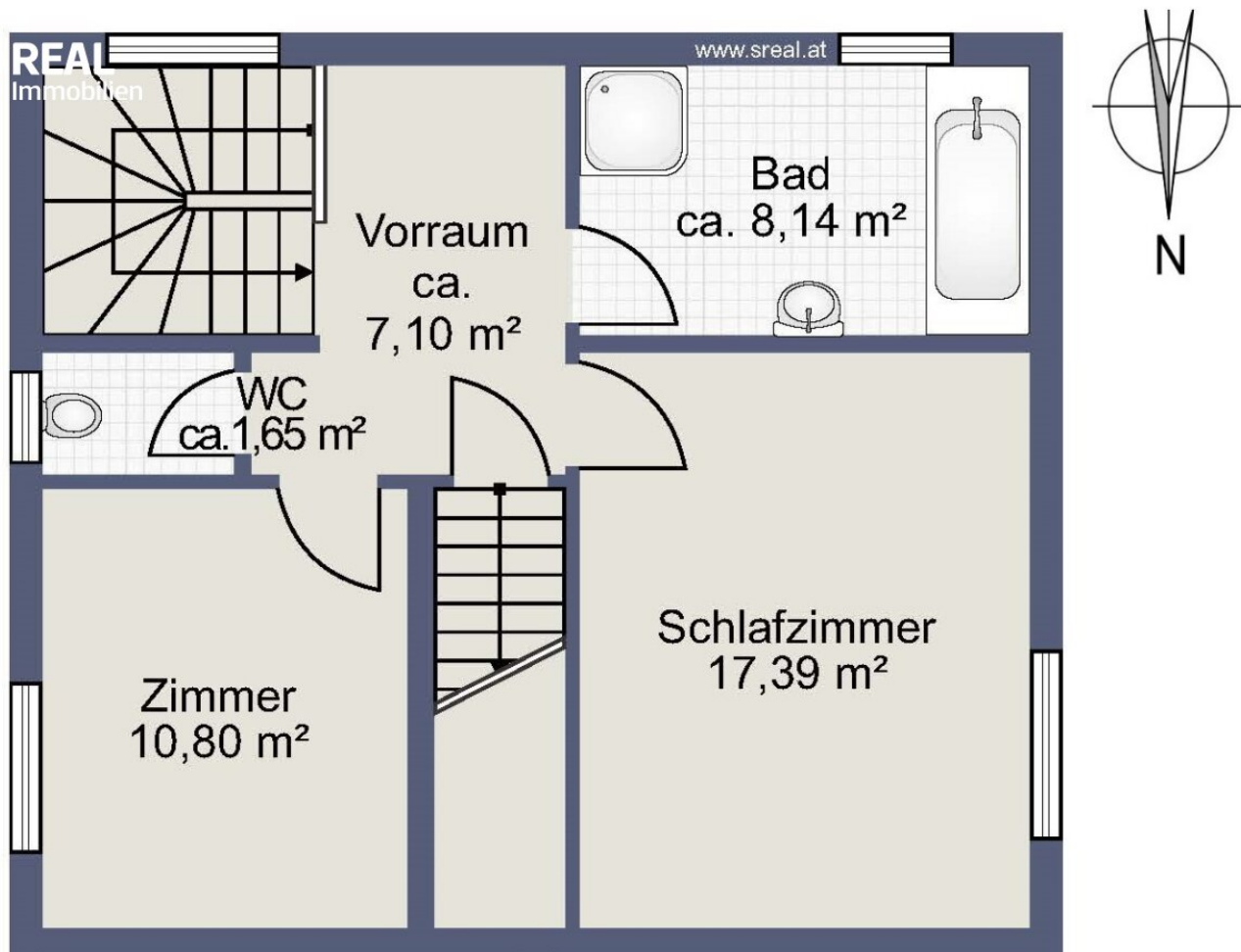


Planskizze Kellergeschoss

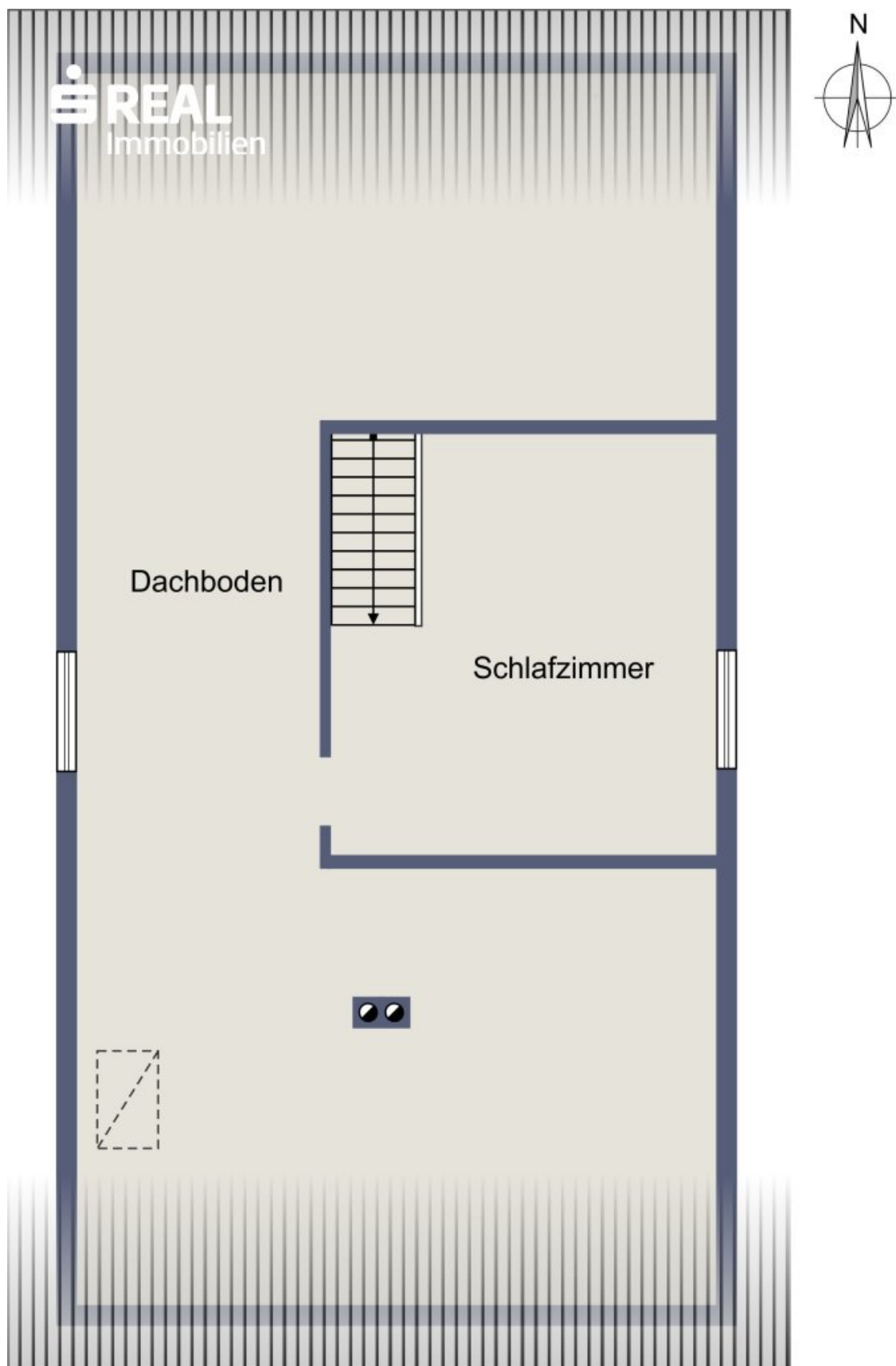




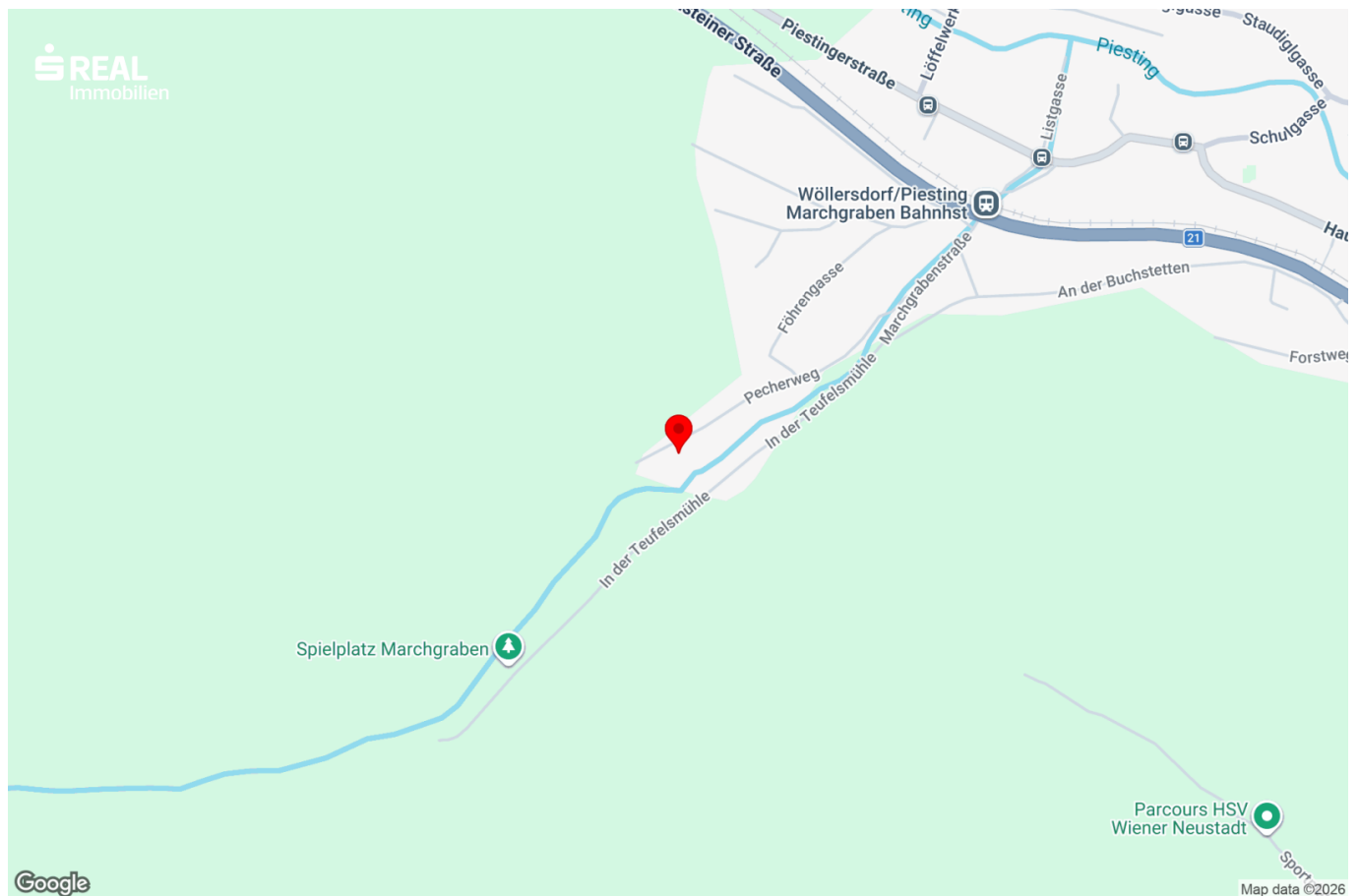
Planskizze 2. Wohneinheit



Planskizze Obergeschoss



Planskizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

In ruhiger, malerischer Lage von **Wöllersdorf** erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die vielseitige Wohnmöglichkeiten eröffnet.

Ob für die **Familie**, **mehrere Generationen** unter einem Dach oder als Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung**, dieses Haus vereint großzügiges Platzangebot, **Privatsphäre** und **naturnahes Wohnen** auf ideale Weise.

Auf einem ca. **791 m² großen Grundstück** und mit ca. **173 m² Wohnfläche** bietet die Liegenschaft reichlich Raum zum Leben, Entfalten und Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte, nahezu **uneinsehbare Garten**, der mit seiner **sonnigen Terrasse** und viel Grün eine **private Wohlfühloase** schafft.

Mit insgesamt **6 großzügigen Zimmern** und **zwei** vollständig getrennten **Wohneinheiten** eignet sich diese Immobilie ideal für **Familien**, die Wert auf Flexibilität, Wohnqualität und ausreichend Platz legen.

Raumaufteilung – 1. Wohneinheit (ca. 109 m² Wohnfläche):

Erdgeschoss:

- einladender **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- separate **Einbauküche** mit sämtlichen Markengeräten
- großzügiger **Wohn-** und **Essbereich** mit stilvollem **Kamin** und direktem Zugang zur sonnigen **Südterrasse**

1. Obergeschoss:

- **zwei** flexibel nutzbare **Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Tageslichtfenster
- separates **WC** mit Fenster

Dachgeschoss:

- großzügiges **Schlafzimmer** bzw. gemütliches Fernseh- oder Rückzugszimmer

Raumaufteilung – 2. Wohneinheit (ca. 65 m² Wohnfläche):

- **Vorraum** mit Platz für eine Garderobe
- komplette **Küchenvorbereitung** mit allen notwendigen Anschlüssen
- **zwei** vielseitig nutzbare **Zimmer**
- **Badezimmer** mit Wanne, WC, Handwaschbecken und Fenster

Das ursprünglich ca. **1967** errichtete Wohnhaus wurde **1992** umfangreich **erweitert** und **modernisiert**. Eine weitere wertvolle Investition erfolgte **2019** mit dem **Einbau** einer **effizienten Pelletsheizung**. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem **gepflegten** und soliden Gesamtzustand.

Ausstattungs-Highlights:

- **Pelletheizung** (Baujahr 2019)
- stilvoller **Kamin** als behaglicher Mittelpunkt des Wohnbereichs
- großzügige **Sonnenterrasse** mit Südausrichtung
- liebevoll gestalteter, nahezu uneinsehbarer **Garten** mit vielfältigem Pflanzenbestand
- **Parkett-, Laminat- und Fliesenböden**

- praktischer **Technik-** und **Hauswirtschaftsraum** mit **Waschmaschinenanschluss**
- **zwei voneinander getrennte Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung
- ausbaufähiger **Dachboden** mit knapp 95 m² Nutzfläche

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156700?accessKey=6a95>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.



Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.