# Bungalow mit ca. 97m², innen alles neu, Vollkeller, Dachboden ausbaubar, Carport, großer Garten



**Objektnummer: 1858/10323**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl |
| **Baujahr:** | 1977 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 97,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 190,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Keller:** | 92,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 179,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,10 |
| **Kaufpreis:** | 369.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien

















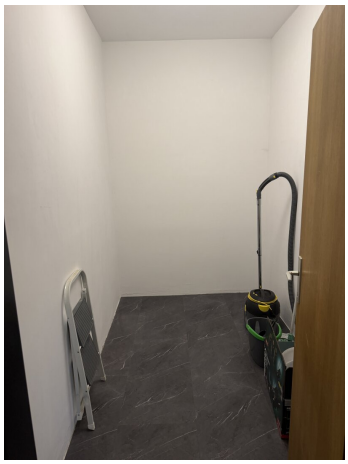



























BN 737 LF















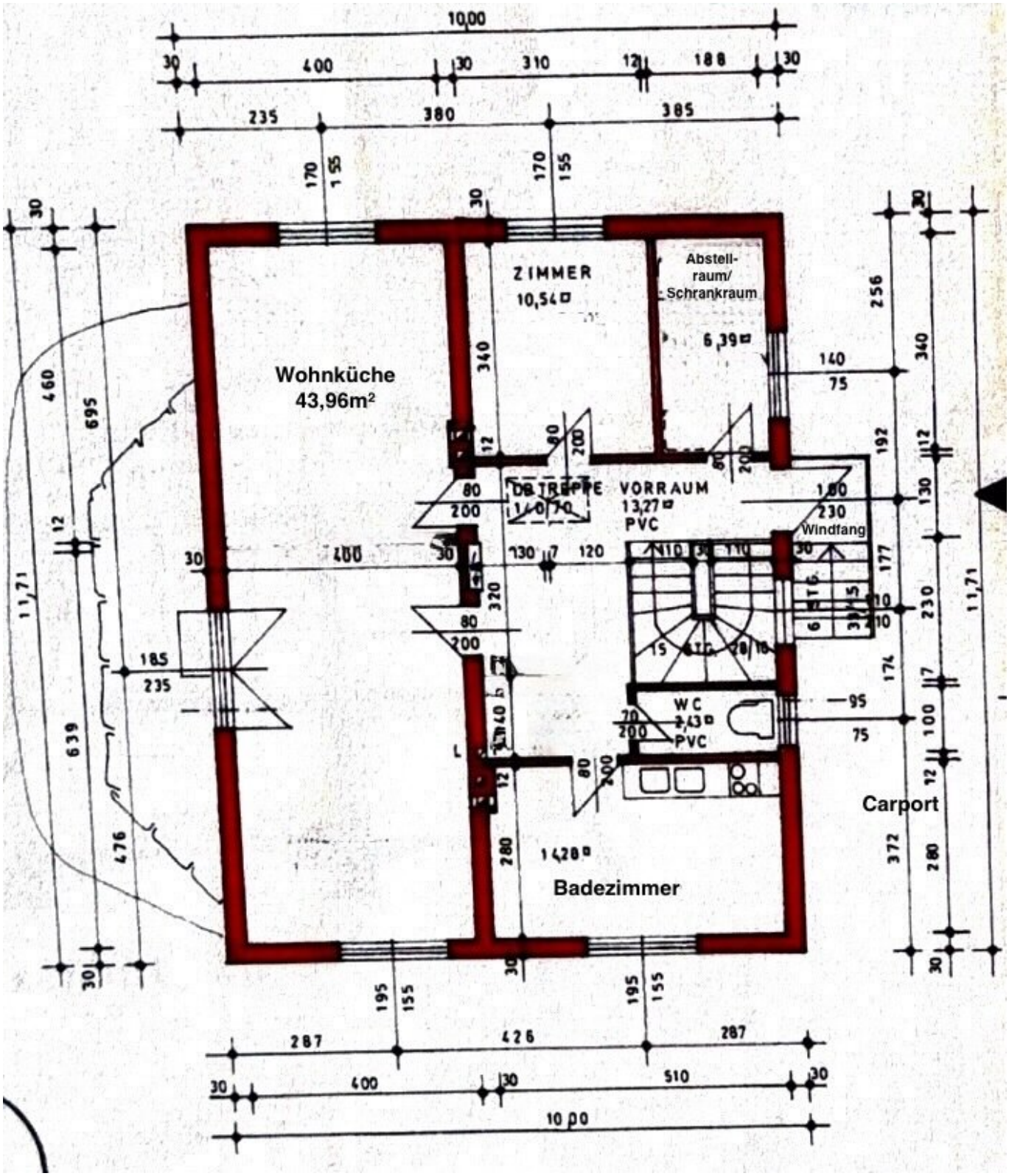


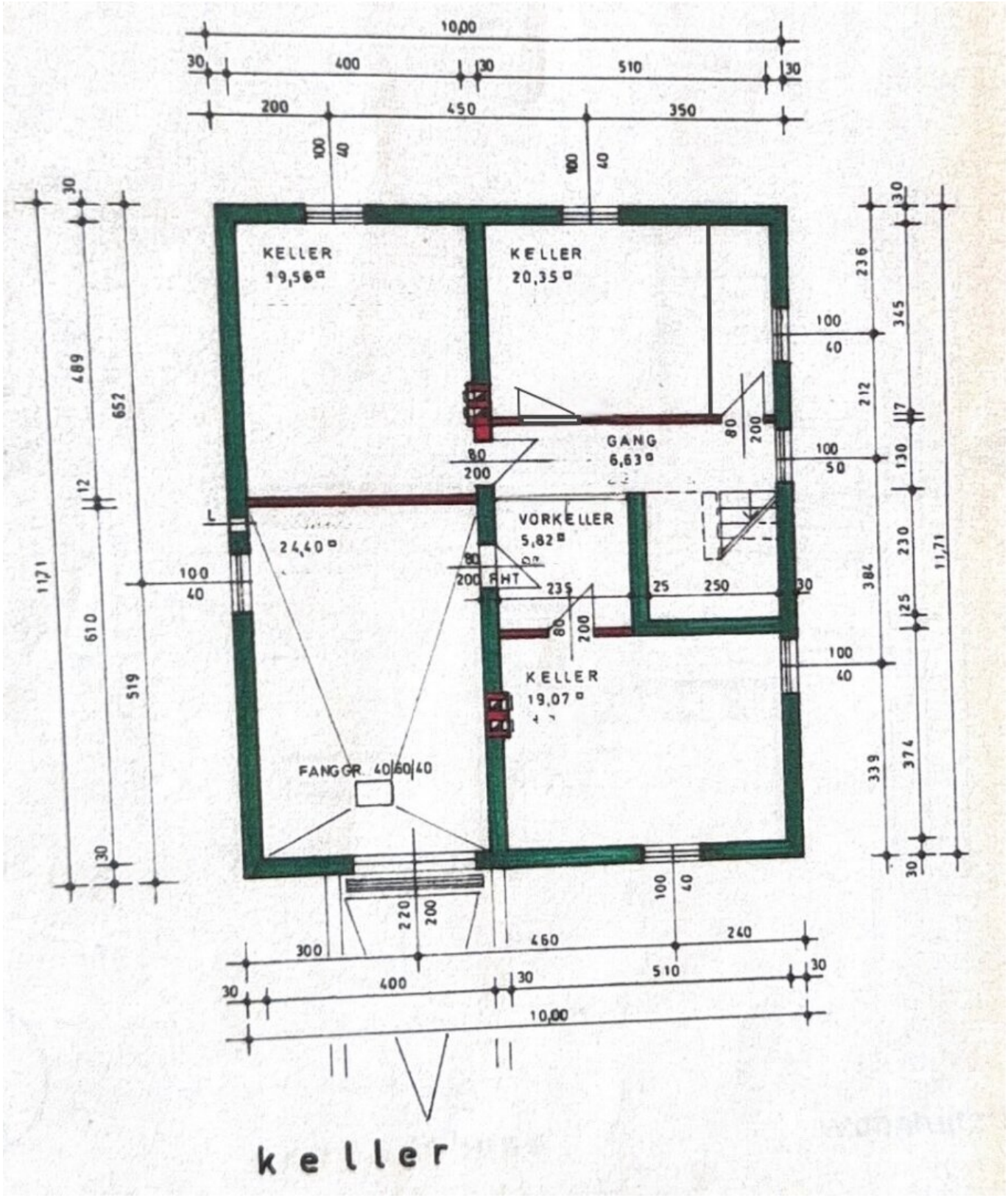









ZIMMER
10,54 m²
Abstell-
raum/
Schrankraum
6,39 m²
Wohnküche
43,96m²
DR TREPPE
VORRAUM
13,27 m²
PVC
Windfang
WC
2,43 m²
PVC
Badezimmer
14,28 m²
Carport


KELLER
19,56 □
KELLER
20,35 □
GANG
6,63 □
VORKELLER
5,82 □
24,40 □
KELLER
19,07 □
FANGGR. 40/60/40
FHT
10,00
400
510
200
450
350
460
240
300
220
489
652
610
519
1171
345
212
130
230
384
339
374
11,71

keller

# Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 97m² Wohnfläche (plus Vollkeller) ein gemütliches und funktionales Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Das Haus verfügt über zwei (problemlos noch ein weiteres Zimmer abteilbar) helle, großzügig geschnittene Zimmer, die sich perfekt für Paare und kleine Familien eignen. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden verbringen können. Die moderne Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt Raum für Ihre persönliche Gestaltung. Auch der Keller bietet 4 große Räume mit normalen, öffnenbaren Fenstern, die auch in diesen Kellerräumen sehr viel Licht geben - somit kann man auch diese Räume als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer hervorragend verwenden. Beheizt wird das Haus mittels eines Pelletsofen und im Badezimmer ist eine elektrische Fußbodenheizung sowie ein Handtuchheizkörper verbaut. Die neuwertige Küche verfügt neben einem elektrischen Backrohr auch über einen Herd/Backrohr, welcher mittels Holz betrieben wird und natürlich auch zum Heizen verwendet werden kann. Somit ist man, was die Heizung betrifft, in diesem Haus autark. Wenn nötig, kann auch noch der Rohdachboden ausgebaut werden, auch hier ist noch Platz für 2-3 Zimmer.

In den letzten Jahren wurde im Haus sehr viel erneuert: 3-Scheiben Fenster mit Aussenrollläden von Internorm, alle Fußbodenbeläge, komplettes Badezimmer mit großer, bodengleicher Dusche und Vorbereitung für eine Badewanne, Spachteltechnik an der Decke, neues WC, großteils neue Elektrik und Sanitärleitungen, neuer Warmwasserboiler, Alarmanlage, Gartenwasseranschluß und vieles mehr. Im Aussenbereich (Zaun, Sockel,...) ist noch Kosmetik nötig, aber das Haus ist sofort bezugsfertig.

Der Bungalow gliedert sich in:

Erdgeschoß:

Windfang

Vorraum

Abstellraum/Schrankraum

Schlafzimmer

separates WC

riesiges Badezimmer

Wohnküche (von hier aus könnte man auch leicht einen Ausgang auf eine Terrasse und direkt

in den Garten schaffen)

Kellergeschoss:

Vorraum

4 große Räume

Besonders hervorzuheben ist der große, südwestseitig ausgerichtete Garten mit automatischer Bewässerung – Ihr privates Refugium im Grünen. Hier können Sie die Sonne genießen, grillen oder Ihren Kindern einen sicheren Spielplatz bieten. Der große Schuppen und die Überdachung bieten Raum für viele Möglichkeiten, für Ihre Fahrzeuge stehen gleich drei Stellplätze zur Verfügung (einer davon mit Carport), was in der heutigen Zeit ein echter Vorteil ist.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu wichtigen Zielen in der Umgebung. Auch der Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt, was den Alltag angenehm und praktisch gestaltet.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap