

**RESERVIERT: Villenhaus-Charme mit klassischer
Anmutung - nach Brandschaden sanierungsfähig und
großem Potential**



Hausansicht

Objektnummer: 6451/173

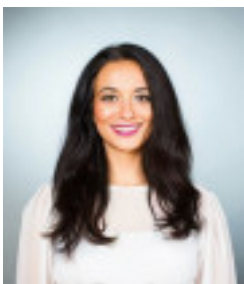
Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	1920
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	928,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619 60

H +43 699 10616283

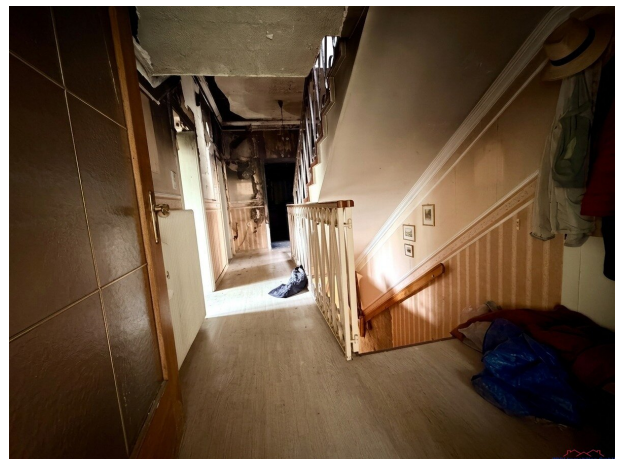
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

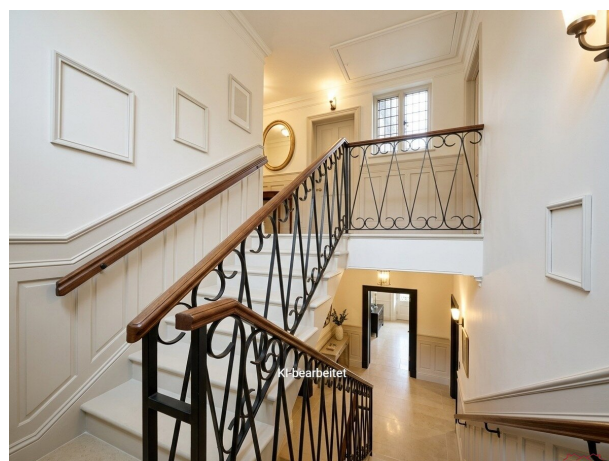
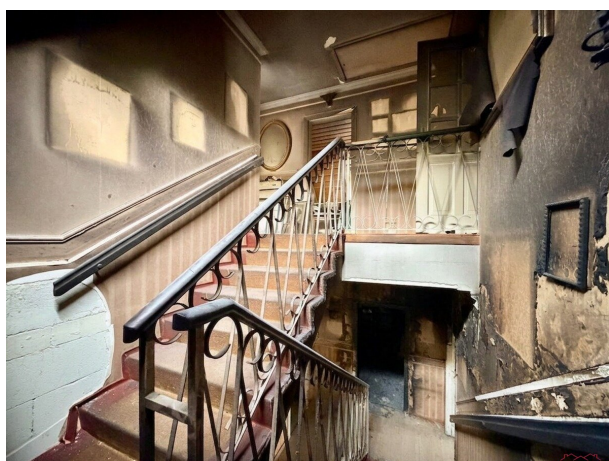
termin zur

















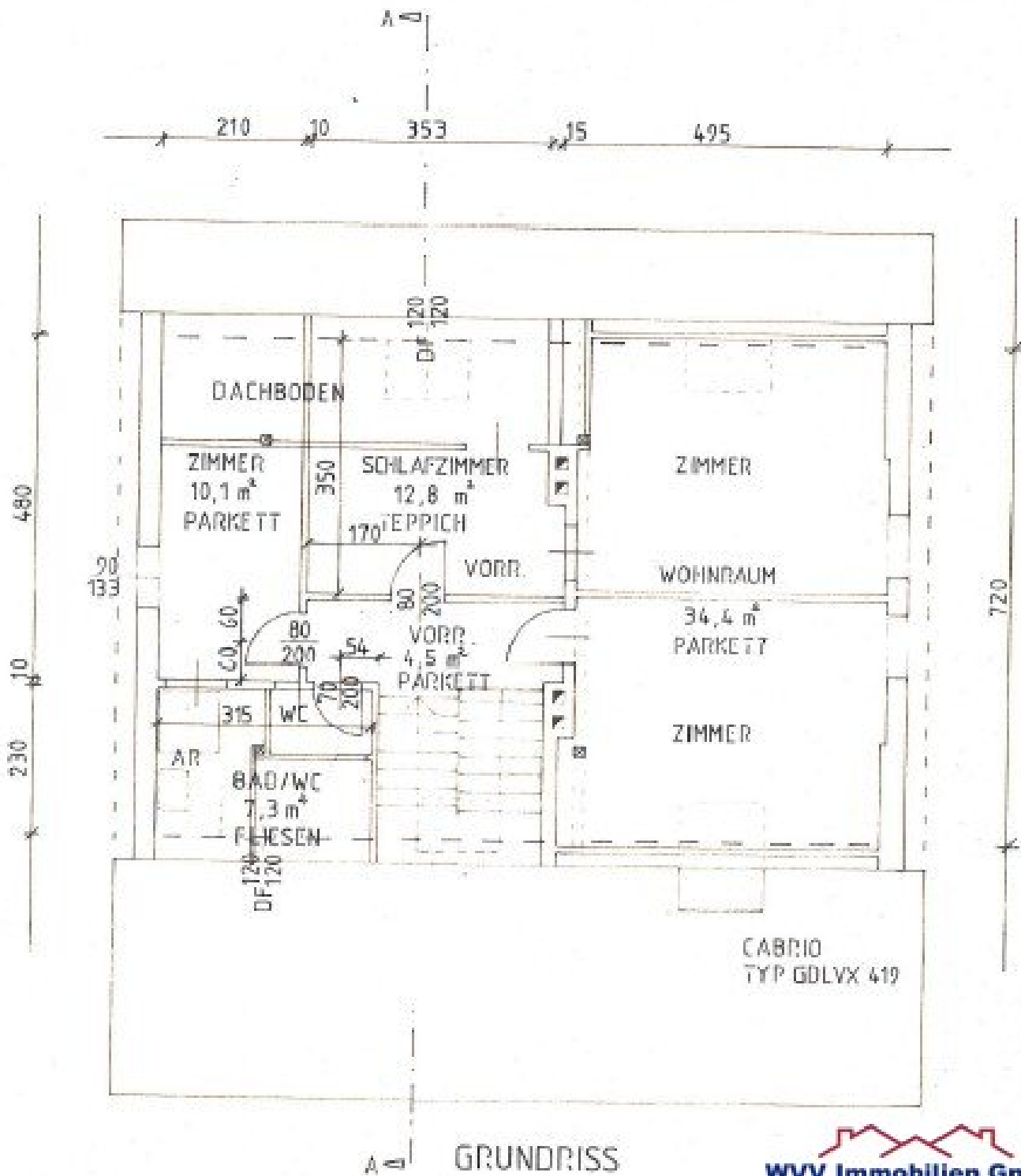
WV Immobilien GmbH

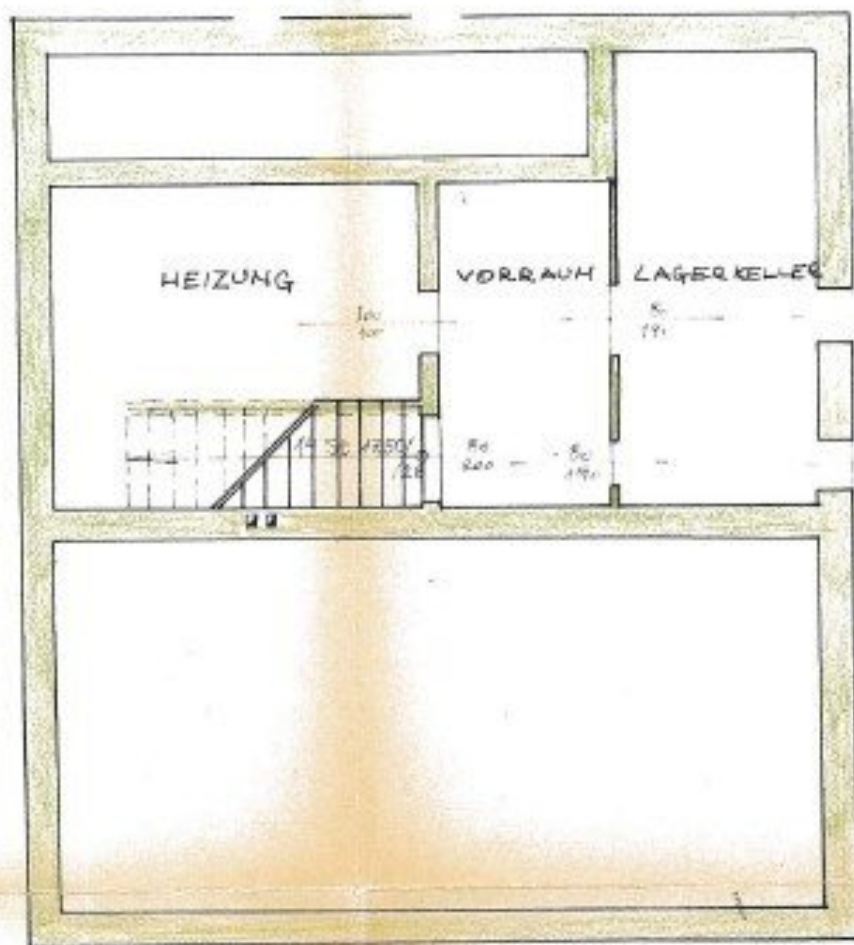




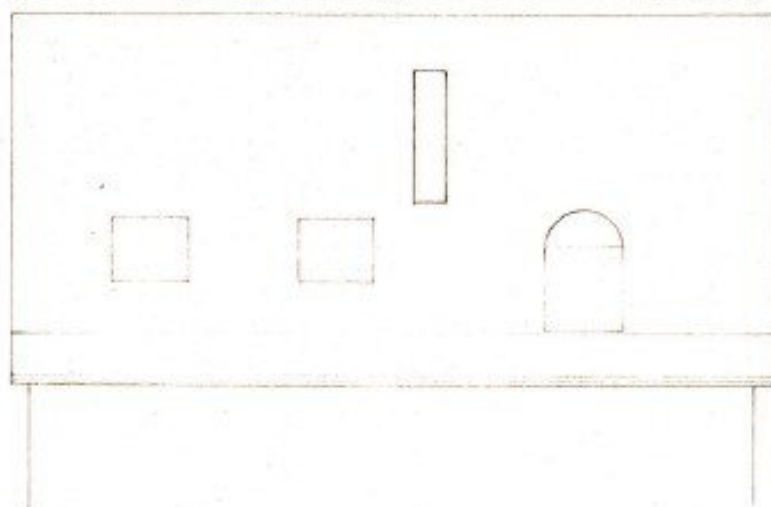


SCHNITT AA





KELLER GESCH.

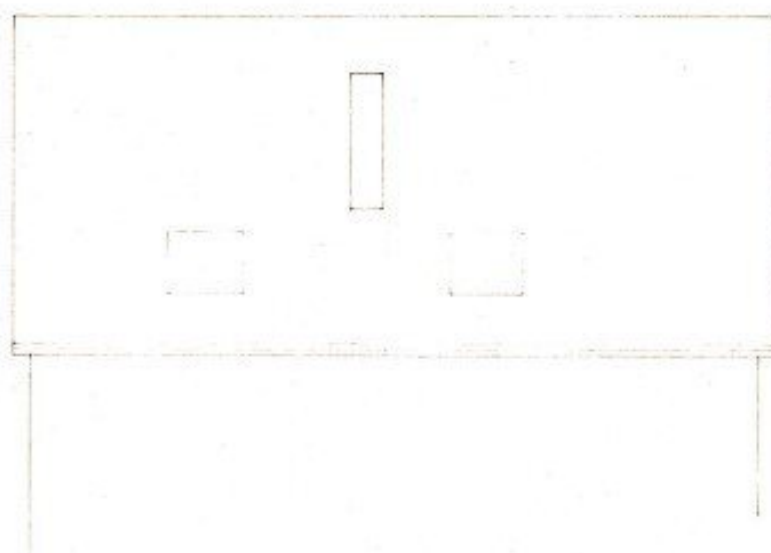


S- ANSICHT

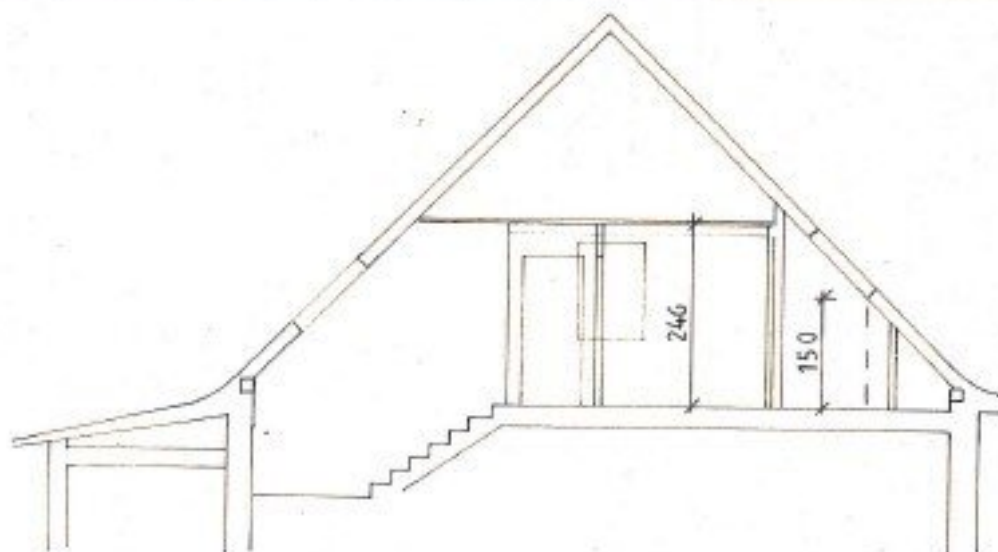
LEGENDE :

ABBRUCH 

NEU 



N - ANSICHT



SCHNITT AA

Objektbeschreibung

Das charmante Haus mit rund 200 m² Gesamtwohnfläche, Teilunterkellerung, Garage und Schuppen sowie großzügigem Gartem mit rund 928 m² liegt auf einem westseitig ausgerichteten Grundstück mit rund 1.081 m² eingebettet in eine Einfamilienhaussiedlung in absoluter Grünruhelage.

Bereits von außen erinnert das Gebäude an ein **kleines italienisches Herrenhaus** – eine Architektur, die sich deutlich von gewöhnlichen Einfamilienhäusern abhebt. Im Inneren prägten einst **stilvolle, antike Möbel, klassische Einrichtungselemente** das Erscheinungsbild.

Es handelt sich um eine Immobilie mit Persönlichkeit und Geschichte – und um die seltene Möglichkeit, einem außergewöhnlichen Haus wieder zu neuem Glanz zu verhelfen.

Das Haus wurde durch einen **Brand im Innenbereich erheblich beschädigt**. Dadurch besteht heute insbesondere im Inneren **umfangreicher Sanierungs- und Wiederherstellungsbedarf**.

Wichtig ist jedoch: Bei der Immobilie handelt es sich nicht um ein Abrisshaus!

Die wunderschöne Fassade ist erhalten geblieben und zeugt von der besonderen Ausstrahlung des Hauses; auch die Bäder haben den Brand weitgehend schadlos überstanden.

Die vorhandene Bausubstanz und der besondere Charakter des Gebäudes bieten die Grundlage für eine umfassende Sanierung und Neugestaltung.

Hard Facts:

- Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise
- komfortabler Wohnsalon

- **Retroeinbauküche**
- **4 Schlafzimmer**
- **2 Bäder und 2 Toiletten**
- **hochwertige Stil- und Bauernvollholzmöbel**
- **Parkplätze auf dem Grundstück**
- **großer Traumgarten**
- **Nebengebäude mit Schuppen**
- **Bahnstation fußläufig erreichbar**
- **Böden: Parkett, Fliesen, Teppich und Steinplatten**

Erdgeschoss: Vorraum, Wohnsalon, Küche mit Speis, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Toilette sowie Stiegenhaus

Dachgeschoss: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad mit Dusche sowie Toilette

Keller: Heizraum und Lager

Nebengebäude: Garagenplatz sowie Geräteschuppen

Garten: rund 928 m²

Grundstücksfläche: rund 1.081 m²

Gemeindeschreibungskosten: monatlich rund EUR 100,00

Strom-, Heizungs- und Warmwasserkosten: gemäß Verbrauch

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap