

Einfamilienhaus in Traumlage



Objektnummer: 5715

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	120,00 m²
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

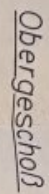
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



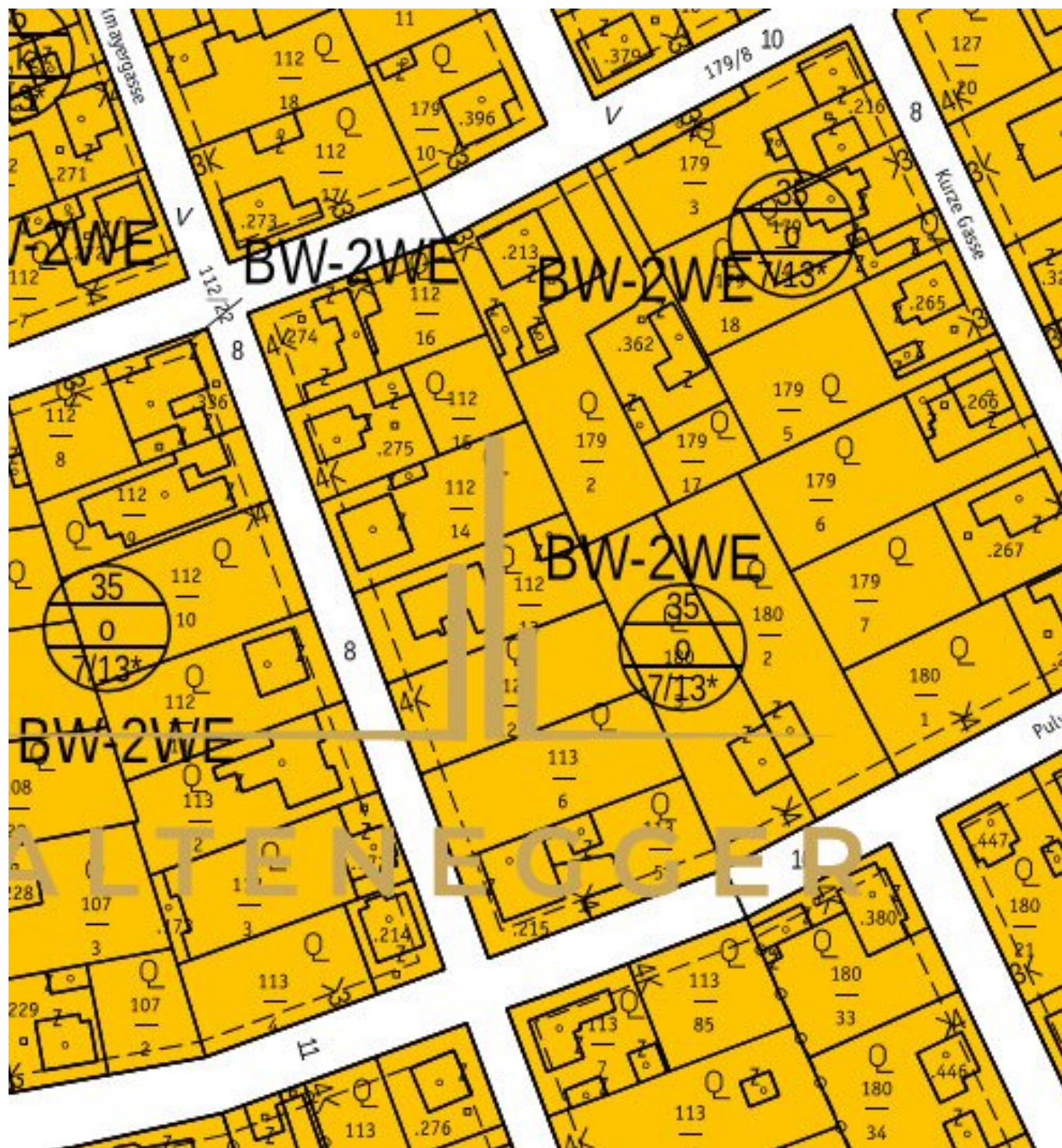








JOSEF DILLINGER	Plan Nr.	443/1
Installationen	Maßstab	1:50
Haupt 36, 1st (0225-5) 2153	Datum	10.4.1975
Ernestfeld - Lindabrunn	Blatt	104/1
Einbau einer Warmwasserpumpeneinheit erdgasgefeuert für Brigitte Vogl Feixdorf Siedlmayergasse 21		
Installations - Einreichplan		



Neudarstellung Bebauungsplan

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In angenehmer Wohnlage von Felixdorf präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf einer außergewöhnlich großzügigen Liegenschaft. Das Besondere: Die Liegenschaft besteht aus **zwei Grundstücken mit insgesamt rund 1.564 m² Grundfläche** und bietet damit viel Platz, Privatsphäre und interessante Möglichkeiten für die Zukunft.

Das Wohnhaus überzeugt durch seinen sehr guten Erhaltungszustand, ein großzügiges Raumangebot mit **fünf möglichen Zimmern** sowie einen **voll ausgebauten und gepflegten Keller**. Eine große Garage bietet zusätzlich reichlich Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Stauraum.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine Familie und ermöglicht gleichzeitig unterschiedliche Nutzungskonzepte. Großzügige Wohn- und Schlafbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl, während der ausgebaut Keller wertvolle zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung stellt.

Besonders hervorzuheben ist der **weitläufige Garten**. Mit insgesamt rund 1.564 m² Grundstücksfläche bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Freiraum – für Gartenliebhaber ebenso wie für Familien, die Wert auf Privatsphäre und großzügige Außenflächen legen.

Auch bei der Haustechnik bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten. Neben einer bestehenden **Gasheizung** steht eine **Infrarotheizung** zur Verfügung. Eine **Photovoltaikanlage** unterstützt eine zeitgemäße und wirtschaftliche Energieversorgung. Eine Fußbodenheizung ist im Bad und im Esszimmer vorhanden.

Zusätzlich ist ein **Kaminanschluss** mit **Pelletsofen** vorhanden, wodurch sich bei Bedarf auch ein Kamin- oder Schwedenofen integrieren lässt.

Die Liegenschaft setzt sich aus zwei Grundstücken zusammen:

Grundstück 1: ca. 789 m²

Grundstück 2: ca. 775 m²

Gesamtgrundfläche: ca. **1.564 m²**

Gerade diese Grundstückskonstellation macht die Immobilie besonders interessant. Neben dem außergewöhnlich großen Garten können sich – abhängig von Widmung, Bebauungsbestimmungen und behördlicher Genehmigung – zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Für das Inventar und Photovoltaik/Batterie kommen **30.000.-- EUR** hinzu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.