

**Großzügiges 6-Zi-Haus mit Garten, 2 Terrassen & Garage
in Poysdorf Besichtigungstermin 17.09.2026 16-17 Uhr!
Terminvereinbarung erwünscht!**



Aussenansicht

Objektnummer: 960/75441
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2170 Poysdorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,23 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	32,18 m ²
Heizwärmebedarf:	D 146,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

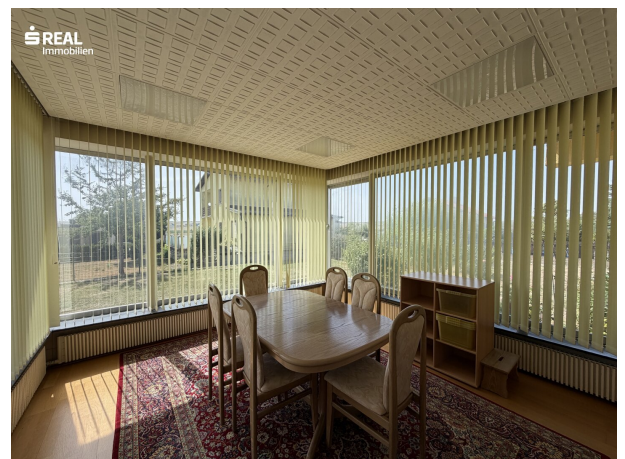
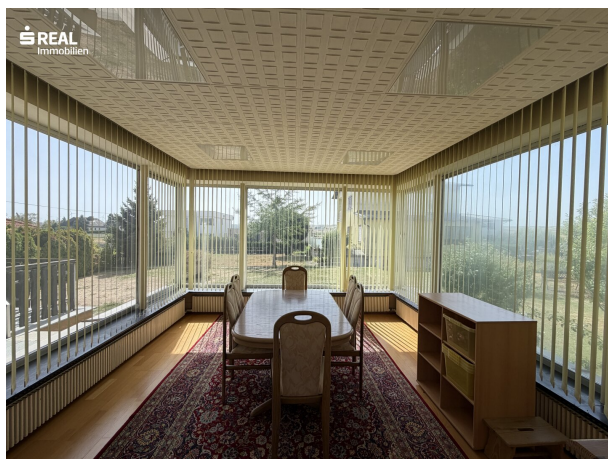


Mag. Karin Jama

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg





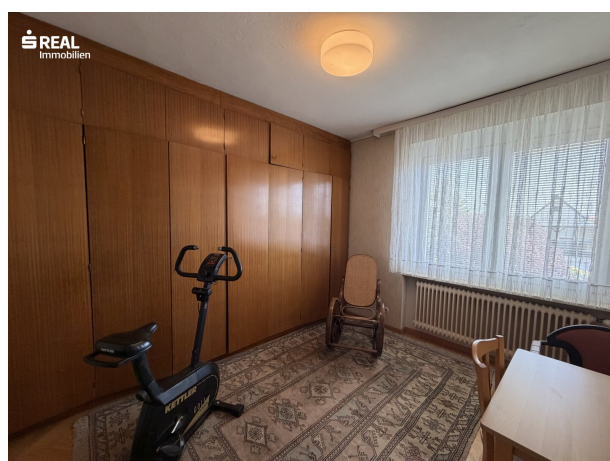






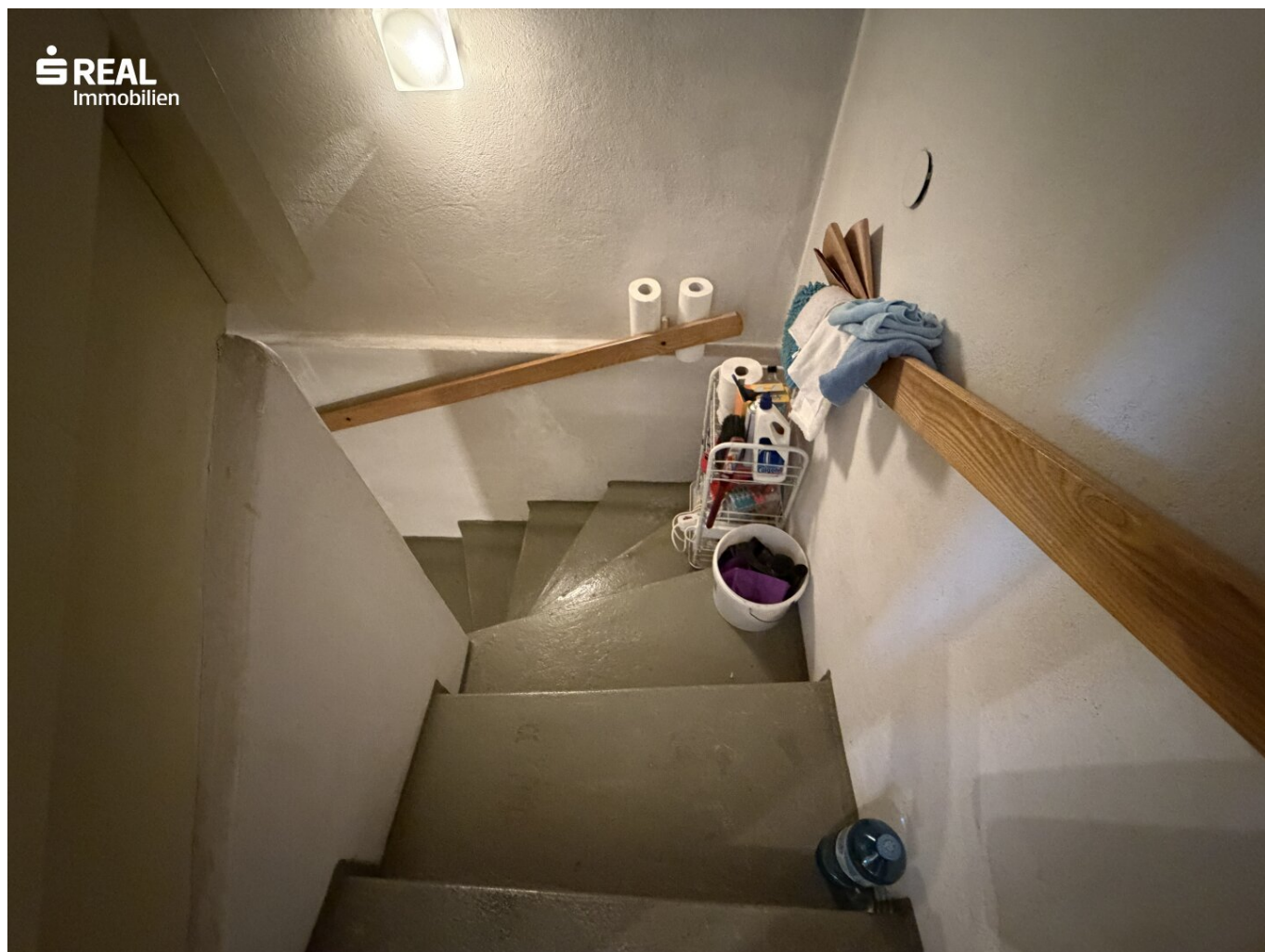










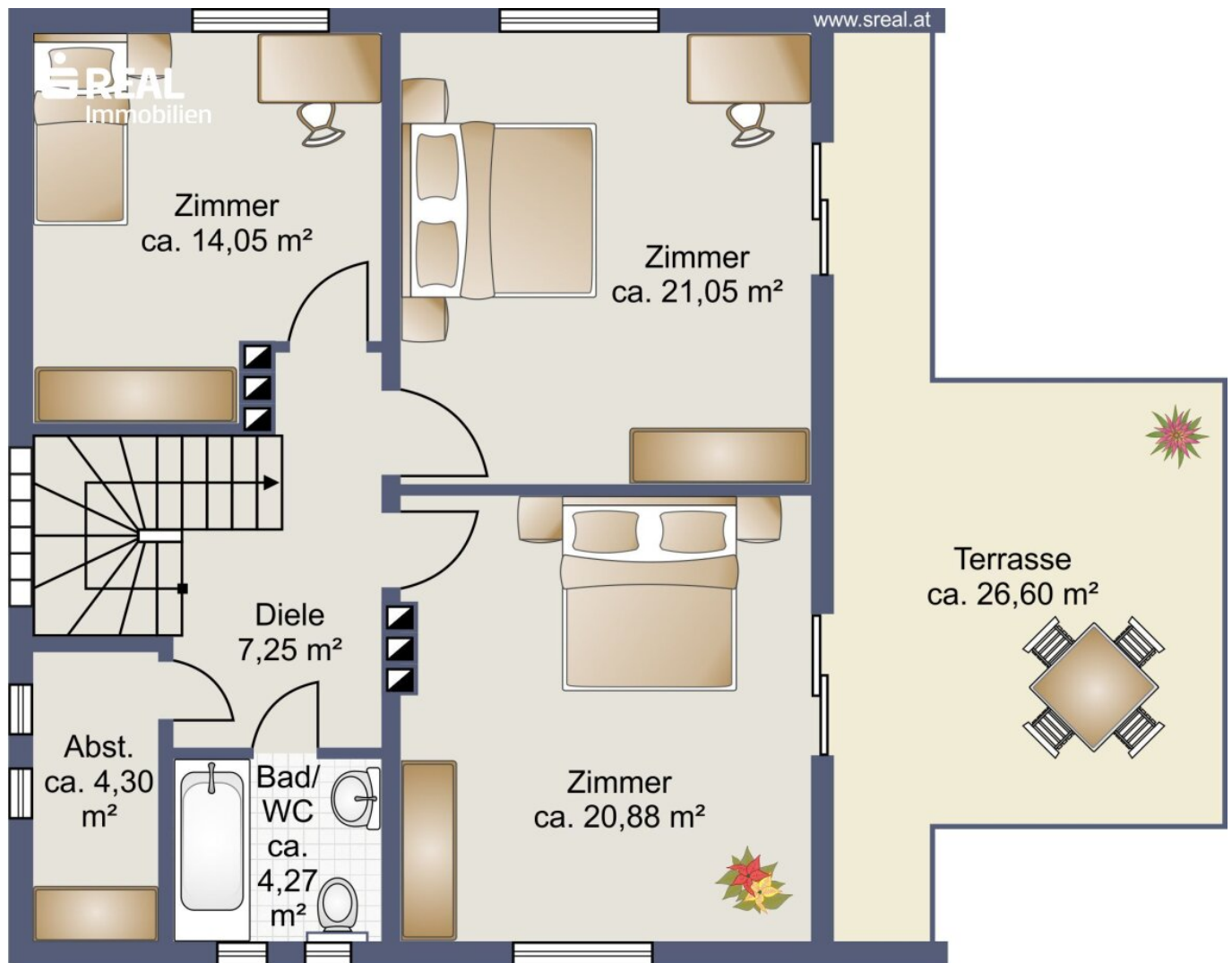




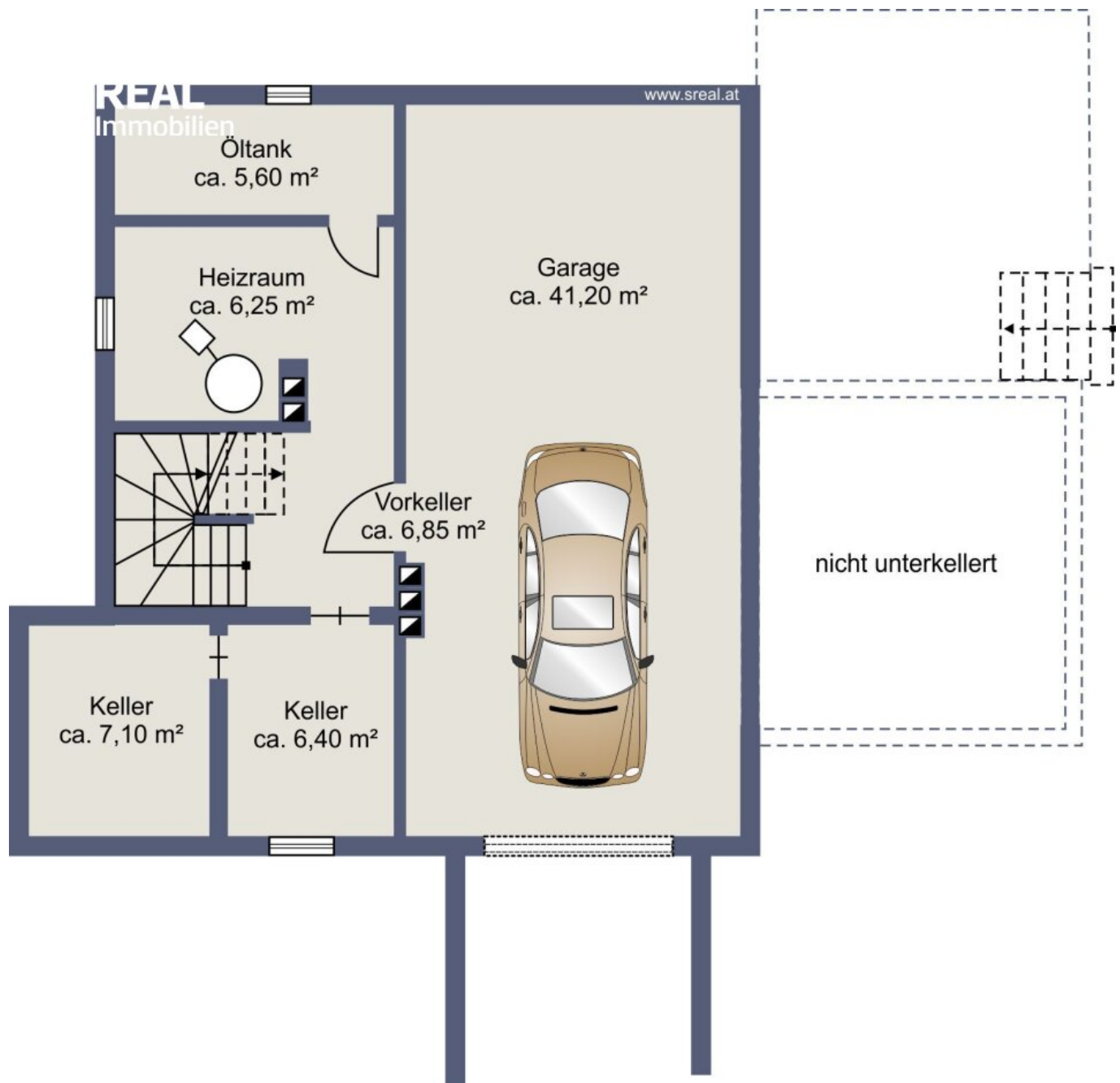




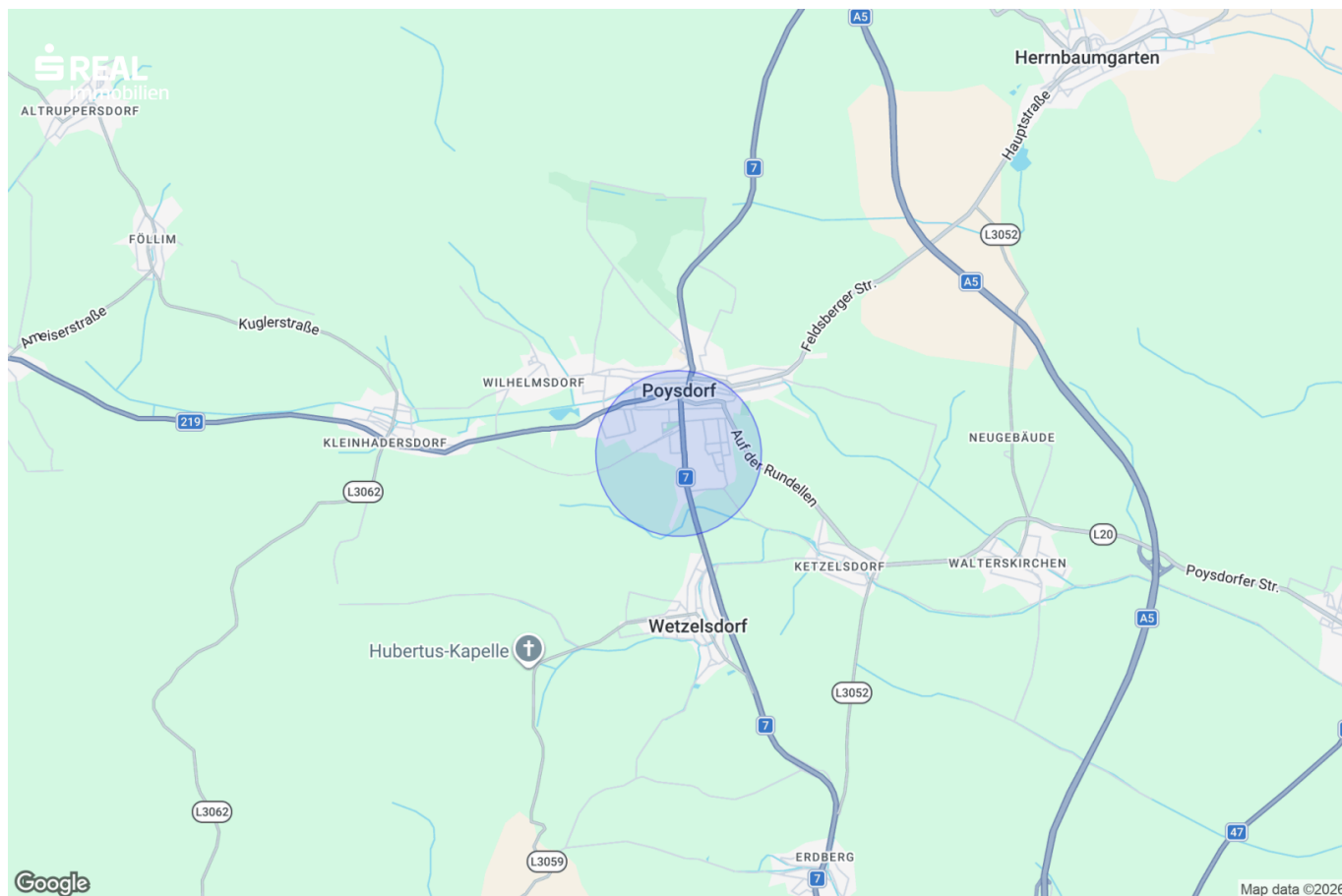
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit viel Platz, großem Garten & zwei Terrassen in Poysdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Weinviertel!

Sie suchen ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie, großzügigen Außenbereichen und einem herrlichen Ausblick?

Dann könnte dieses charmante Einfamilienhaus in **Poysdorf im Weinviertel** genau das Richtige für Sie sein!

Auf rund **161 m² Wohnfläche inklusive beheiztem Wintergarten** bietet das Haus ausreichend Raum für eine Großfamilie, ein Homeoffice, Gäste oder all jene, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen.

Besonders hervorzuheben sind der **liebevoll angelegte Garten**, die **zwei großzügigen Terrassen mit Fern- und Grünblick**, der beheizte Wintergarten sowie die integrierte Garage.

Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Wohnbereiche.

Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich
- Geräumiger Flur
- Küche mit sämtlichen Geräten – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Sonnenterrasse
- Beheizter Wintergarten – ein wunderbarer Platz zum Entspannen zu jeder Jahreszeit
- Separates Esszimmer

Obergeschoss

- Flur
- Großes Schlafzimmer mit Ausgang auf die zweite Sonnenterrasse
- Arbeitszimmer bzw. Gästezimmer
- Helles weiteres Zimmer mit Ausgang auf die Sonnenterrasse
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Praktisches Ankleidezimmer

Kellergeschoss

- Zwei Abstellräume
- Heizraum
- Direkter Zugang zur Garage

Leben, wo andere Urlaub machen

Der großzügige Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ob **Garteln, Spielen, Grillen mit Freunden, Gartenpartys oder einfach entspannt die Seele baumeln lassen** – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Gleich **zwei großzügige Terrassen** auf Erd- und Obergeschoss bieten zusätzlichen Freiraum. Genießen Sie hier sonnige Stunden, gemütliche Abende und den wunderschönen **Fern- und**



Grünblick über das Weinviertel.

Ausstattung & Haustechnik

- Ca. **161 m² Wohnfläche inklusive beheiztem Wintergarten**
- Großzügiger Garten
- Zwei Sonnenterrassen
- Beheizter Wintergarten
- Garage
- Öl-Zentralheizung
- Solarpaneele zur zusätzlichen Warmwasserbereitung
- Küche inklusive Geräten
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Großzügige Neben- und Abstellflächen

Poysdorf – Wohnen im Herzen des Weinviertels

Dieses Einfamilienhaus verbindet **ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur**. Poysdorf ist bekannt für seine Weinviertler Landschaft, die idyllischen Weinberge und die hohe Lebensqualität.

Hier genießen Sie die Ruhe und den herrlichen Ausblick, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.



Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ob für eine **Großfamilie**, als Zuhause mit viel Platz für Hobbys und Homeoffice oder einfach für Menschen, die großzügiges Wohnen lieben – dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum vom Eigenheim im Weinviertel!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Hier geht es zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3160828?accessKey=6a94>

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

Sie suchen ein großes, ruhig gelegenes Grundstück mit gemütlichen Wohnraum? Voila! Zögern Sie nicht - Anschauen kost´nix!

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M+ 43 664 8385891 oder E-Mails an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Bis später in Poysdorf living!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <9.000m

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.