Viel Freiraum fürs Familienleben - Einfamilienhaus auf 1.337 m² Grund

Objektnummer: 7882/12576

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2403 Wildungsmauer
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	460.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

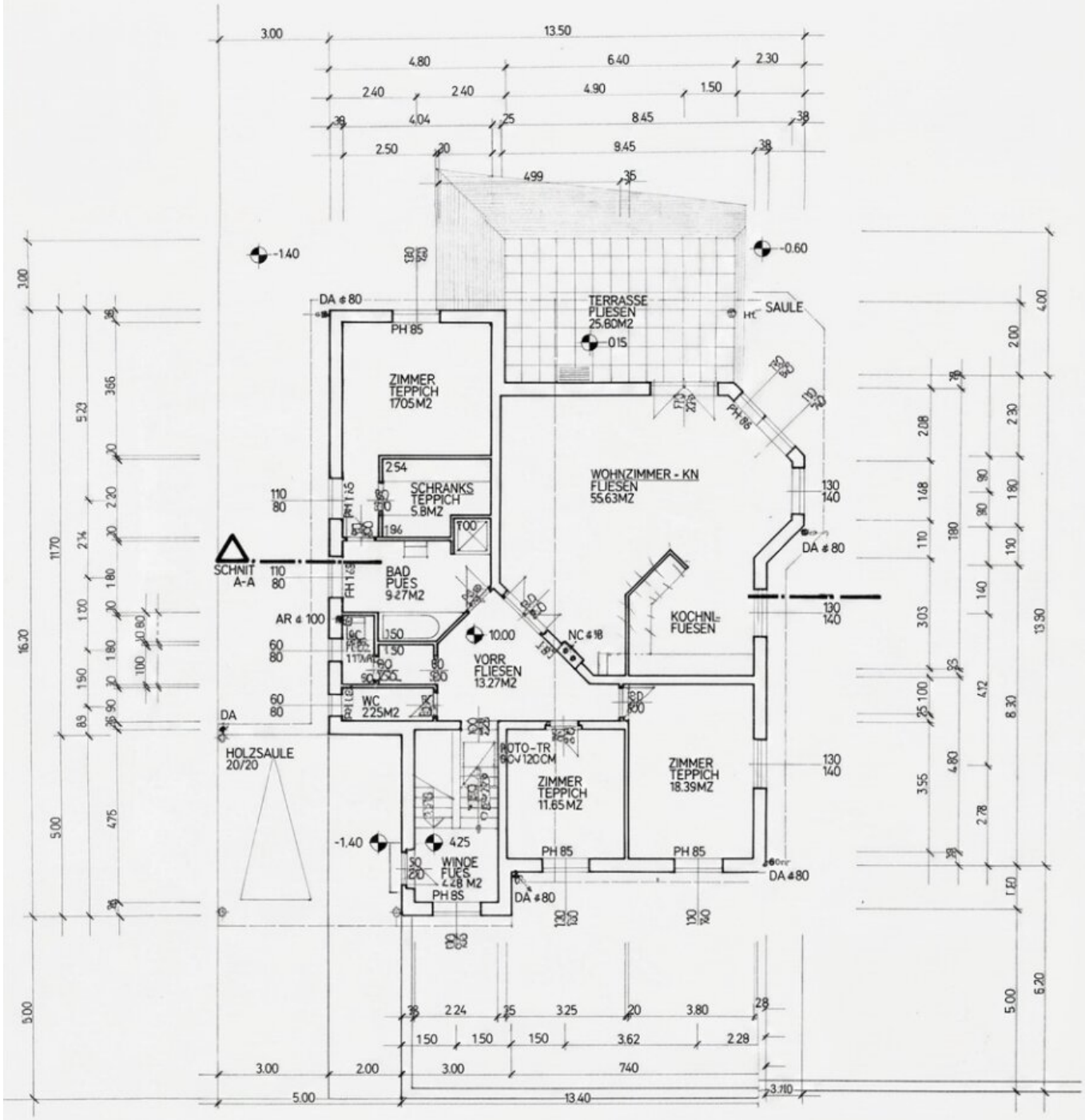
Ihr Ansprechpartner

Monika KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11 / EG
2460 Bruck an der Leitha

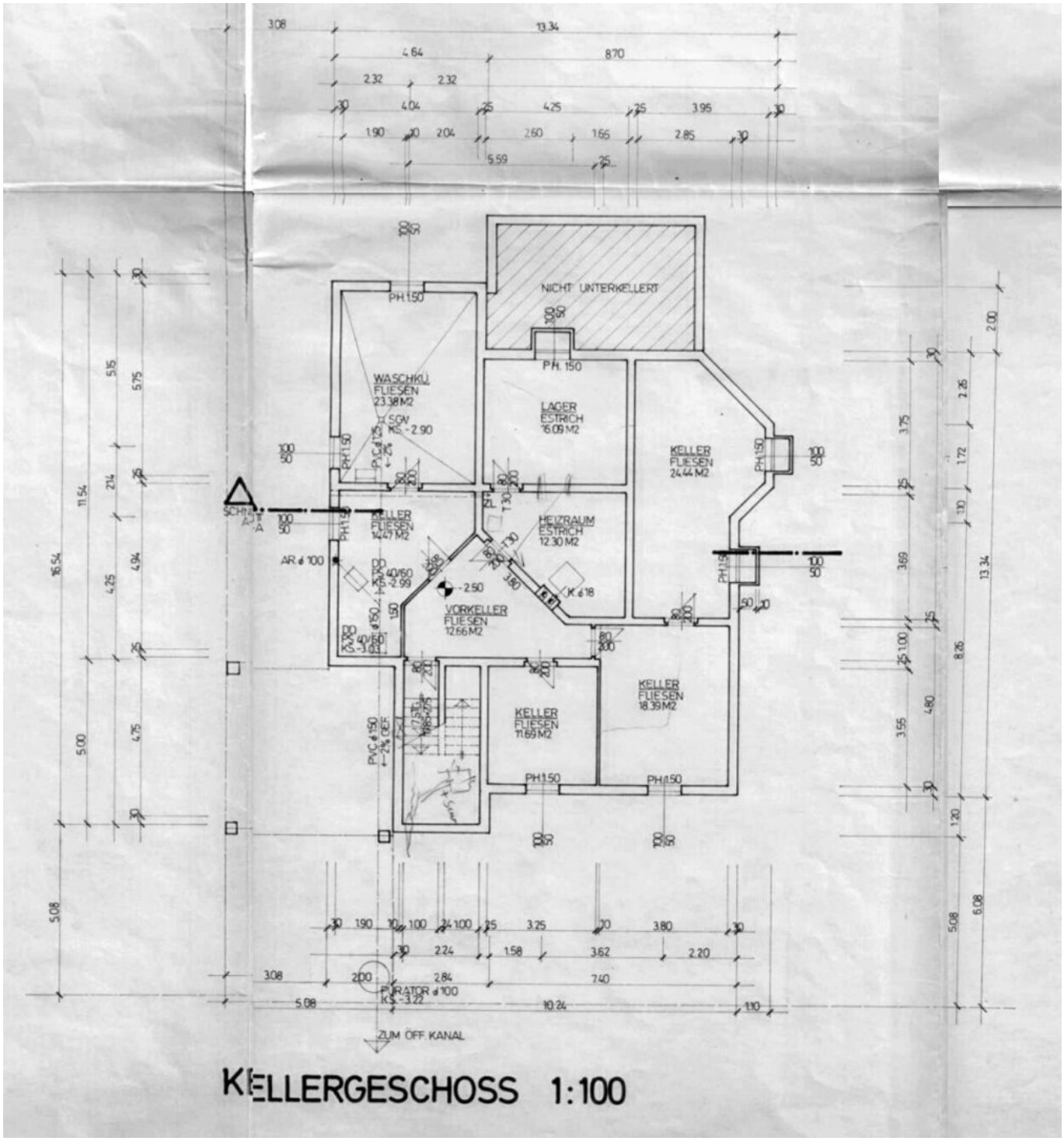
T +43 2162 64764
H +43 699 121 121 02

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



ERDGESCHOSS 1:100

mit Hilfe von KI verbessert



KELLERGESCHOSS 1:100

Objektbeschreibung

Viel Freiraum fürs Familienleben - Einfamilienhaus auf 1.337 m² Grund in Wildungsmauer

Auf einem großzügigen **Grundstück mit 1337 m²** in Wildungsmauer erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit rund **140 m² Wohnfläche**, einem nahezu ebenso großen Kellergeschoß und einem weitläufigen Garten mit Baumbestand, **Biotop und eigenem Schwimmbereich**.

Das 1993/94 errichtete Haus bietet eine optimale Raumaufteilung mit allen wesentlichen Räumen auf einer Ebene. Herzstück ist der ca. **56 m² große Wohnbereich,** der viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen vereint. Ein Fischgrät-Holzboden und ein offener Kamin sorgen hier für eine wohnliche Atmosphäre, während die angrenzende Terrasse das Wohnzimmer in den Garten öffnet.

> ca. 140 m² Wohnbereich – Alles auf einer Ebene

Über wenigen Stufen gelangt man vom Eingang in den Wohnbereich. Dieser umfasst:

- großzügiges Wohn-Esszimmer mit Küche und offenem Kamin ca. **55 m²**
- **3 Zimmer** mit 11 bis 18 m²
- praktischer **begehbarer Schrank**
- Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und WC**
- zusätzliches separates WC
- zentraler Vorraum
- Abstellraum und Garderobe
- ca. **25 m² große Terrasse**

> ca. 130 m² Keller – mehr als nur Stauraum

Das voll unterkellerte Haus bietet außergewöhnlich viel zusätzliche Nutzfläche. Neben Heiz- und Waschraum stehen mehrere großzügige Kellerräume zur Verfügung, die zum Teil wohnlich ausgebaut und beheizbar sind.

Ein besonderes Extra ist die **Sauna mit Dusche** – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die ursprünglich als Carport errichtete Abstellmöglichkeit wurde später zu einer **Garage** umgebaut.

> ca. 1100 m² Garten – viel Platz für Aktivitäten

Viel Grün und ausreichend Abstand zu den Nachbarn machen den nahezu uneinsichtigen Garten zu einem der besonderen Vorzüge dieser Liegenschaft. Das vorhandene **Biotop mit integriertem Schwimmbereich** bildet dabei einen außergewöhnlichen Mittelpunkt des Gartens.

Stauraum für Hobbys und Gartengeräte bietet eine solide Gartenhütte in Holzbauweise auf Betonboden.

Technische Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren im Erd- und Kellergeschoß
- zwei Öltanks mit jeweils ca. **3.800 Litern**
- Warmwasserboiler, ca. **200 Liter**
- Holzfenster mit Zweifachverglasung, Terrassentür mit Dreifachverglasung
- Außenrollos
- offener Kamin in der Wohnküche

Wer ein Haus mit **großzügigen Flächen, einem weitläufigen Grundstück und viel Platz für**

Familie, Hobby und Freizeit sucht und gleichzeitig den großen Wohn- und Kellerbereich nach den eigenen Vorstellungen modernisieren möchte, findet hier eine interessante Gelegenheit in Wildungsmauer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <9.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Post <9.000m
Polizei <2.500m
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap