Umfassend saniertes Wohnhaus auf ca. 1.119 m² Grund mit XXL-Garten, Keller, Garagen, Ausbaupotenzial & ablösefreier Möblierung

Eingansbereich

Objektnummer: 7939/2300163270

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

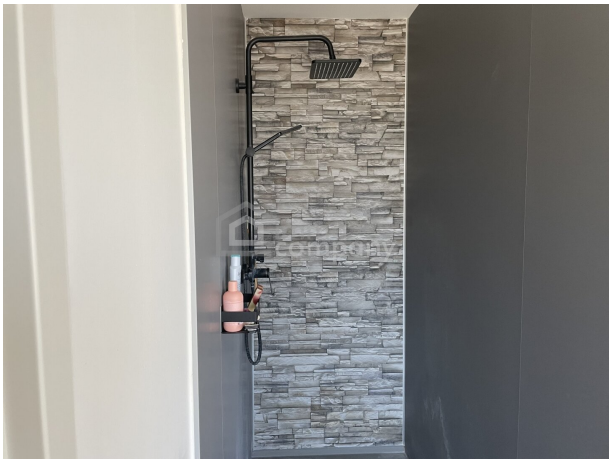
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7203 Wiesen
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	189,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Sonstige Kosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Dunja Ostic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44



Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

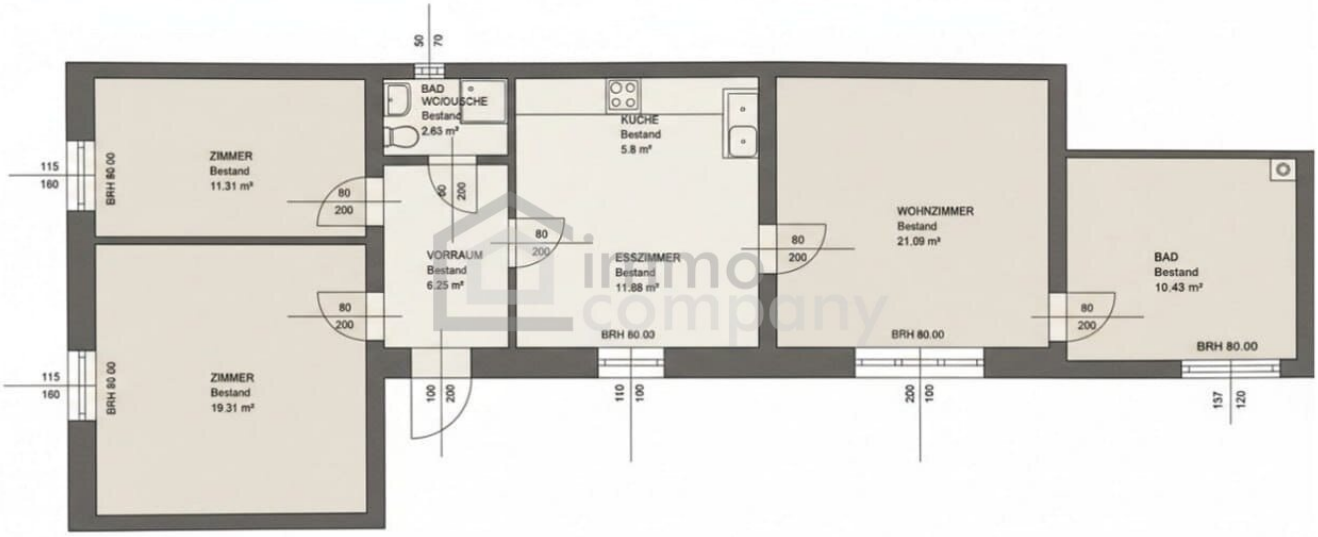
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



50
70
BAD
WC/OUSCHE
Bestand
2.63 m²
KUCHE
Bestand
5.8 m²
115
160
BRH 80.00
ZIMMER
Bestand
11.31 m²
80
200
80
200
VORRAUM
Bestand
6.25 m²
80
200
ESSZIMMER
Bestand
11.88 m²
80
200
WOHNZIMMER
Bestand
21.09 m²
BAD
Bestand
10.43 m²
80
200
BRH 80.00
BRH 80.00
BRH 80.00
115
160
BRH 80.00
ZIMMER
Bestand
19.31 m²
100
200
110
100
200
100
137
120

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Wiesen erwartet dich dieses 2024 umfassend sanierte Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.119 m².

Auf ca. 90 m² Wohnfläche bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einem hellen Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, einem separaten WC sowie einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne.

Bei der Sanierung wurde nicht nur optisch modernisiert: Auch wesentliche technische Bereiche wurden erneuert. Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern, erneuerte Leitungen und Elektroinstallationen sowie moderne Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen und eine zeitgemäße Küche. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem sehr gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich große Grundstück. Der weitläufige Garten mit gewachsenem Baum- und Obstbaumbestand, gemütlichen Sitzmöglichkeiten und viel Grünfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für Familie, Freizeit, Gartenprojekte oder Tierhaltung. Besonders für Hunde- und Tierliebhaber ist hier außergewöhnlich viel Platz vorhanden.

Zusätzlich zur Wohnfläche stehen ein ca. 30 m² großer Teilkeller, ein Rohdachboden sowie großzügige Garagen-, Abstell- und Stellplatzflächen zur Verfügung. Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Menschen mit mehreren Fahrzeugen, Motorrädern, Fahrrädern, Werkstattbedarf oder einem platzintensiven Hobby.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Aufgrund der Widmung bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur weiteren baulichen Nutzung bzw. Erweiterung des Grundstücks. Auch eine Erweiterung in die Höhe kann grundsätzlich interessant sein. Die konkrete Ausführung ist mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Der Großteil der vorhandenen Möblierung kann ablösefrei übernommen werden.
Dadurch ist ein nahezu sofortiger Einzug möglich, ohne dass zusätzlich hohe Kosten für eine komplette Neueinrichtung entstehen. Welche Möbelstücke im Detail im Haus verbleiben, kann individuell abgestimmt werden.

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Mattersburg, Wiener Neustadt und Wien und eignet sich daher auch sehr gut für Pendlerinnen und Pendler.

Eine Immobilie für alle, die bereits heute modern und komfortabel wohnen möchten und

gleichzeitig Wert auf viel Grundstück, Garten, Nebenflächen und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Besichtigungen sind flexibel und nach Vereinbarung gerne auch kurzfristig möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap