Einfamilienhaus nähe Neulengbach mit großem, sonnigen Garten



Baujahr 1972

Objektnummer: 1858/10348

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3042 Würmla
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 390,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	49,58 €
Heizkosten:	140,00 €
USt.:	4,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung

















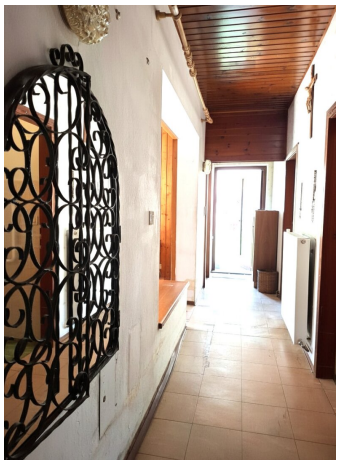












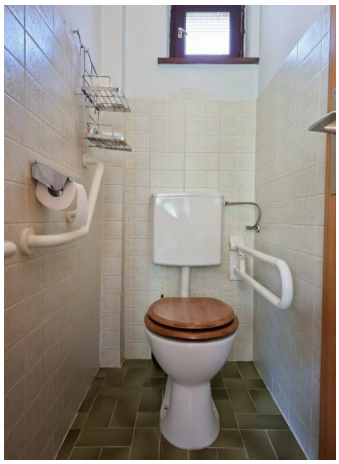















96



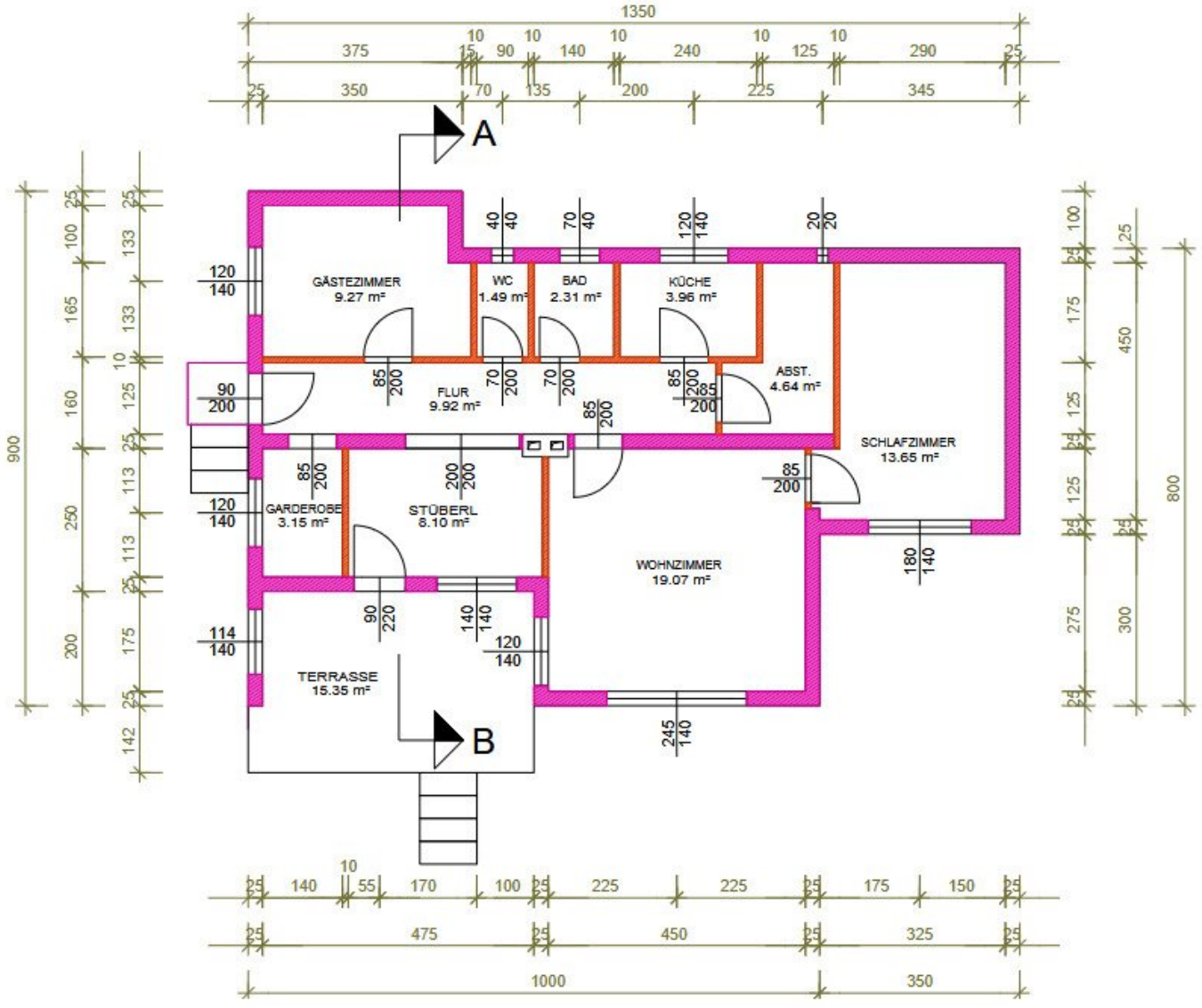






GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:50

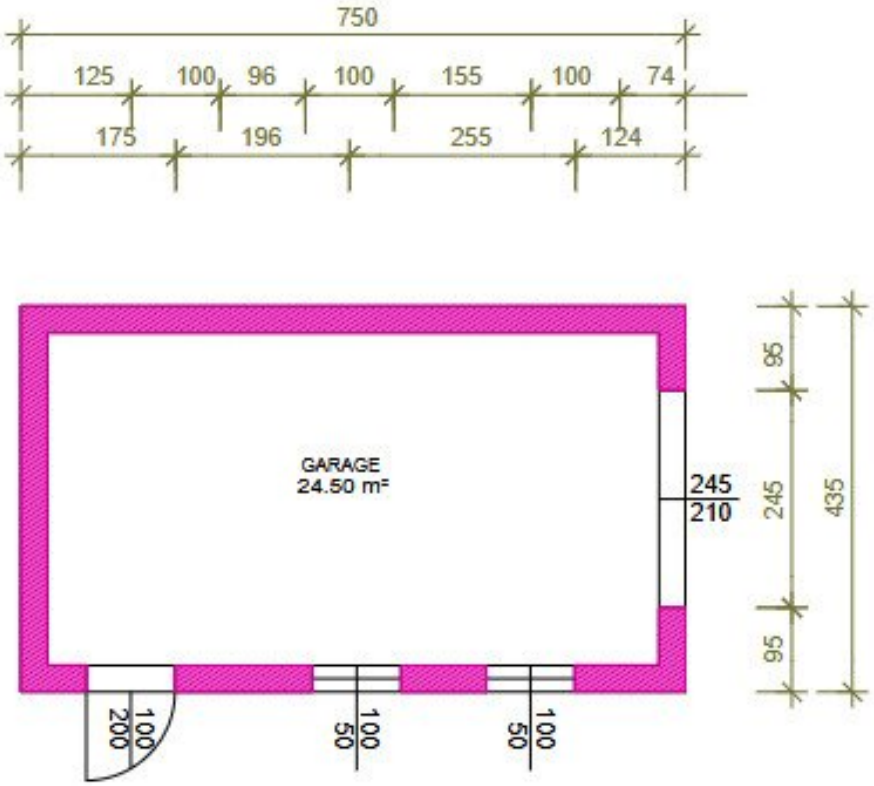
Wohnnutzfläche EG: 75,56 m²
Brutto Geschoßfläche EG: 108,25 m²



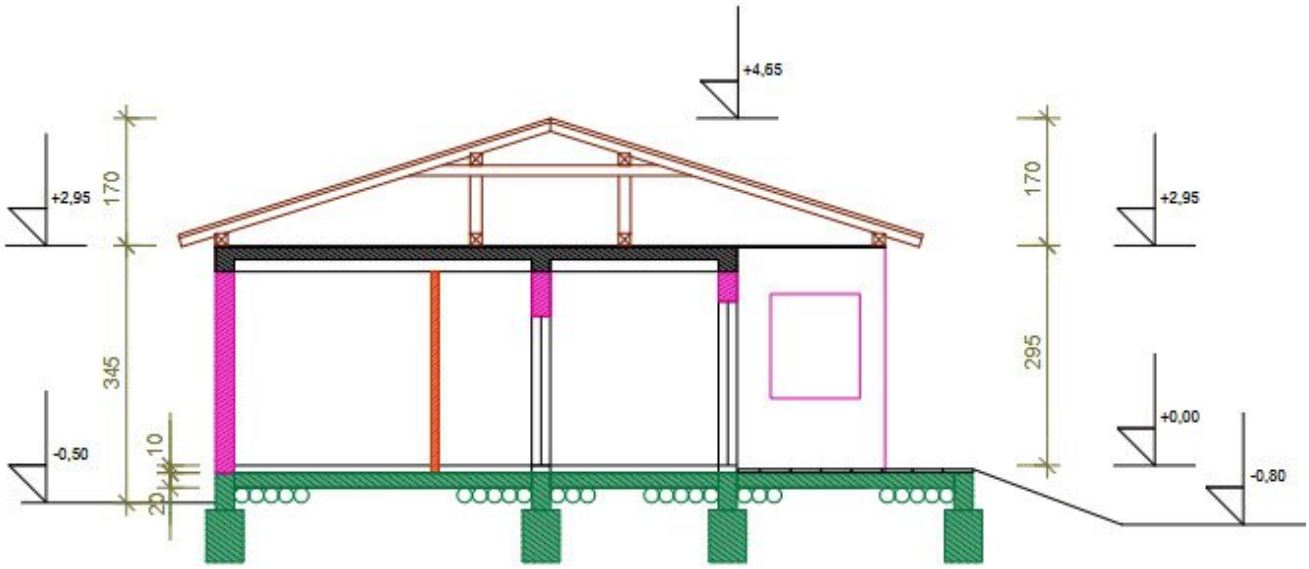
GRUNDRISS GARAGE 1:50

Nutzfläche: 24,50 m²

Brutto Geschoßfläche: 30,00 m²



SCHNITT AB 1:50



Objektbeschreibung

Ausbaufähiges Haus mit großem Grundstück in sonniger Lage

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück mit **843 m²** in der ruhigen Gemeinde Würmla, unweit von Neulengbach. Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine schnelle Anbindung in Richtung Wien, Tulln und St. Pölten benötigen.

Lagebeschreibung – Leben in Würmla

Würmla besticht durch seinen charmanten, dörflichen Charakter und der schönen Umgebung mit sanften Hügeln, Wiesen und Feldern. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Neulengbach, wo sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie eine gute Verkehrsanbindung Richtung Wien und St. Pölten befinden.

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Gestaltungsspielraum:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Gästezimmer
- 1 Stüberl
- 1 Küche
- 2 Abstellräume
- 1 separates WC

- 1 Bad mit Badewanne

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse und der ebene Garten, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Im Jahr 2011 wurde für die Beheizung eine Wärmepumpe installiert, wobei zusätzlich auch mit einer Festbrennstoffanlage geheizt werden kann. Beide Anlagen wurden regelmässig vom Eigentümer gewartet.

Zustand & Ausstattung

Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial für individuelle Gestaltung – ideal für Familien oder Paare, die ihren Wohntraum selbst verwirklichen möchten.

Wichtige Ausstattungsmerkmale und Investitionen:

- Neue Wärmepumpe (2011)
- Neuer Herd (2011)
- Neuer Elektrospeicher (2019)
- Zusätzliche Heizmöglichkeit mit Festbrennstoffen
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Fenster und Außentüren mit Schmiedeeisengittern

Nebengebäude & Außenbereich

- Gemauerte Garage (ca. 26 m²) mit viel Stauraum

- Zwei zusätzliche Metallabstellgaragen im hinteren Gartenbereich

- Großzügiger Garten mit viel Platz für Freizeit, Gartenprojekte oder Erweiterungen

Aktuelle Bebauungsbestimmungen

Selbstverständlich kann das Objekt erweitert oder das Grundstück neu bebaut werden. Die aktuellen Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Würmla und den Flächenwidmungsplan stelle ich Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Es gilt die NÖ-Bauordnung, Bauklasse I und II. Die Aufschließungsabgabe für die Bauklasse II wäre bei einer weiteren Bebauung der Liegenschaft von der Gemeinde vorzuschreiben.

Fazit

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit Charakter auf einem großzügigen, ebenen Grundstück in ländlicher Lage zu erwerben. Mit etwas Renovierungsaufwand lässt sich hier ein eigenes Zuhause mit viel Charme und individuellem Stil realisieren.

Ideal für:

- Kleinfamilien mit Platzbedarf

- Paare mit Gestaltungswunsch

- Ruhesuchende Naturliebhaber

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap