Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Garage in Petronell-Carnuntum!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1751/311

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2404 Petronell-Carnuntum
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,80 m²
Nutzfläche:	234,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 198,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Kaufpreis:	394.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG
1100 Wien

T +43 650 630 7998
H +43 650 630 7998

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
















KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

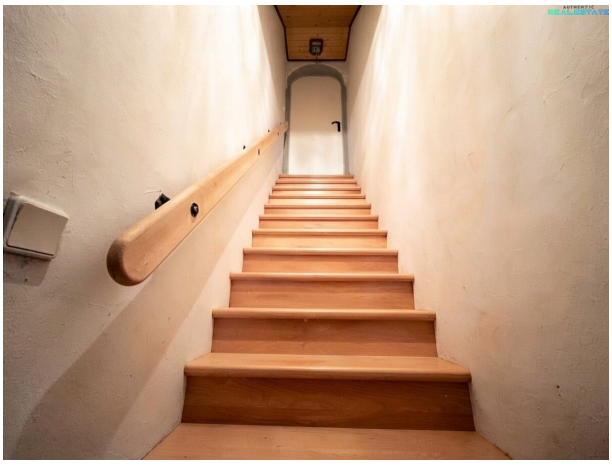





KI-bearbeitet










KI-bearbeitet




KI-bearbeitet


































KI-bearbeitet

AUTHENTIC

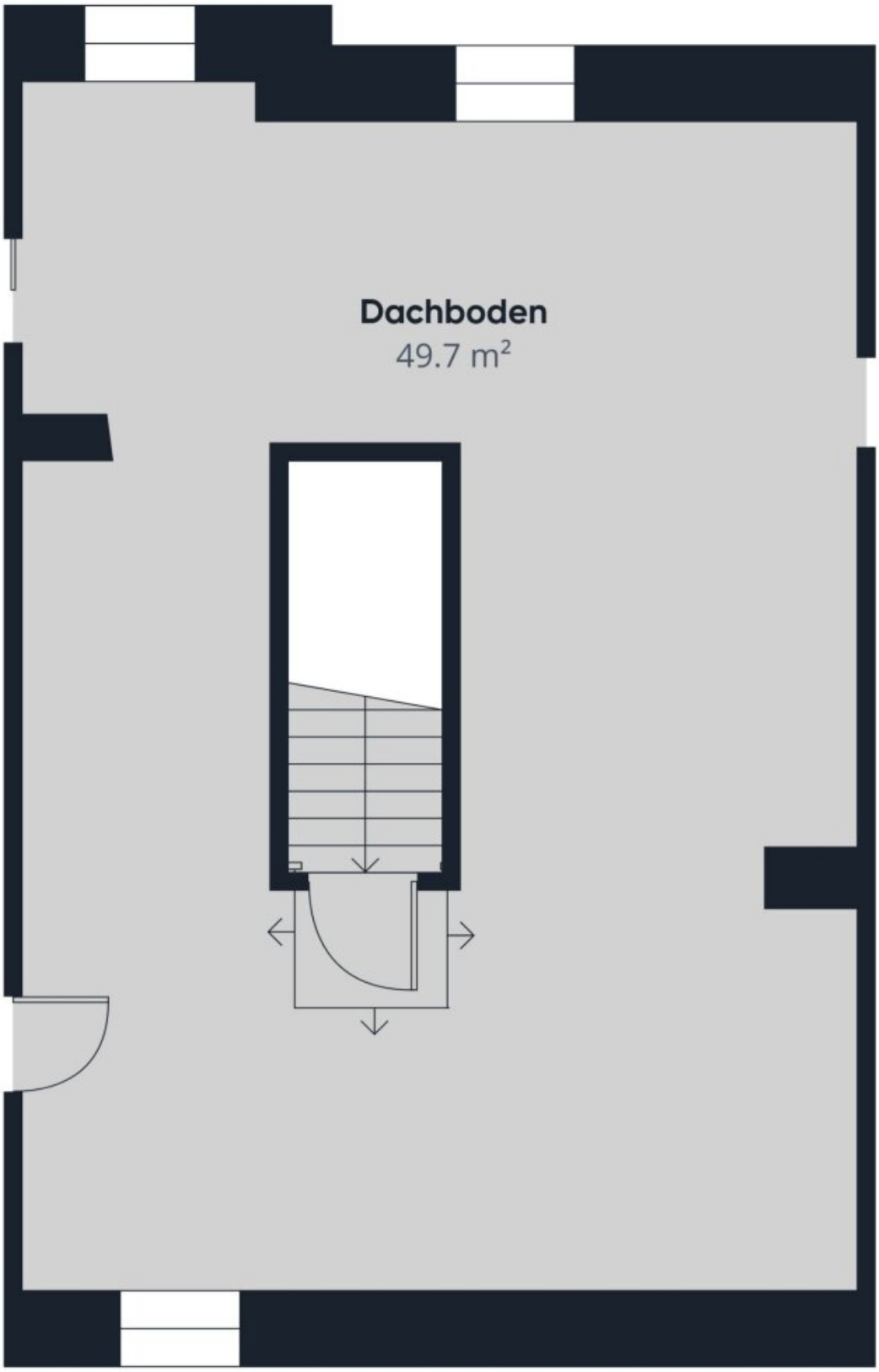
REALESTATE



Erdgeschoss


Zimmer
15.7 m²
5.1 m²
5.2 m²
Zimmer
14 m²
Weinkeller
10 m²
Dusche
1.2 m²
Garage / Allzweckraum
34.5 m²

Keller



Dachboden

Objektbeschreibung

Großzügiges Ausbaupotenzial im Dachgeschoss – bereits bewilligt

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das große Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Der vorhandene Dachbereich bietet die Möglichkeit, zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu schaffen und die Wohnfläche optimal zu erweitern.

Für den kompletten Ausbau des Dachgeschosses liegt bereits eine entsprechende Bewilligung vor. Dadurch besteht die attraktive Möglichkeit, zwei bis drei zusätzliche Zimmer zu errichten und den vorhandenen Raum individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ob zusätzliche Schlafzimmer, ein großzügiges Homeoffice, ein Gästezimmer oder ein eigener Wohn- und Rückzugsbereich – die genehmigte Ausbaureserve eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

* Komplett ausbaubares Dachgeschoss

* Bereits bewilligter Ausbau

* Möglichkeit für 2–3 zusätzliche Zimmer

* Wertvolle Erweiterung der bestehenden Wohnfläche

* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

* Attraktives Potenzial für Eigennutzer oder als langfristige Wertsteigerung

Damit bietet die Immobilie nicht nur bereits heute ein attraktives Zuhause, sondern zugleich eine genehmigte Perspektive für zusätzlichen Wohnraum und zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten.

Modernisiert, gepflegt und technisch aufgewertet

Diese Immobilie überzeugt durch zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und bietet damit eine solide und gepflegte Grundlage für die zukünftige Nutzung.

Umfangreiche Sanierungsarbeiten:

* Die Stromleitungen wurden erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

* Sämtliche Wasserleitungen wurden komplett erneuert.

* Das Badezimmer wurde vollständig saniert und modernisiert.

* Der Wasserboiler wurde erneuert und durch ein neues Gorenje-Gerät ersetzt.

* Es wurden zwei Klimaanlagen installiert, die bequem und komfortabel per App steuerbar sind.

* Das Dach wurde überprüft und befindet sich laut Kontrolle in ordnungsgemäßem Zustand; es wurden keine Schäden festgestellt.

* Für eine behagliche Atmosphäre sorgt zudem der vorhandene Kachelofen.

Gepflegter Zustand und moderner Komfort

Die Kombination aus erneuerten Leitungen, einem sanierten Badezimmer, modernisierter Warmwasserversorgung und moderner Klimatisierung bietet einen angenehmen Wohnkomfort. Gleichzeitig sorgt der Kachelofen für eine besondere, gemütliche Wohnatmosphäre.

Die bereits durchgeführten Arbeiten machen die Immobilie besonders interessant für Käufer, die Wert auf einen gepflegten Zustand, moderne Haustechnik und möglichst wenig unmittelbaren Sanierungsaufwand legen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <4.000m
Post <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap