

Haus in Loidesthal mit Terrasse, Garage und viel Potenzial zur Sanierung! Besichtigung am Freitag, 16.10.2026 von 14-16 Uhr, Terminreservierung erbeten!



Straßenansicht

Objektnummer: 960/75511

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Loidesthal
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 437,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,01
Kaufpreis:	64.888,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

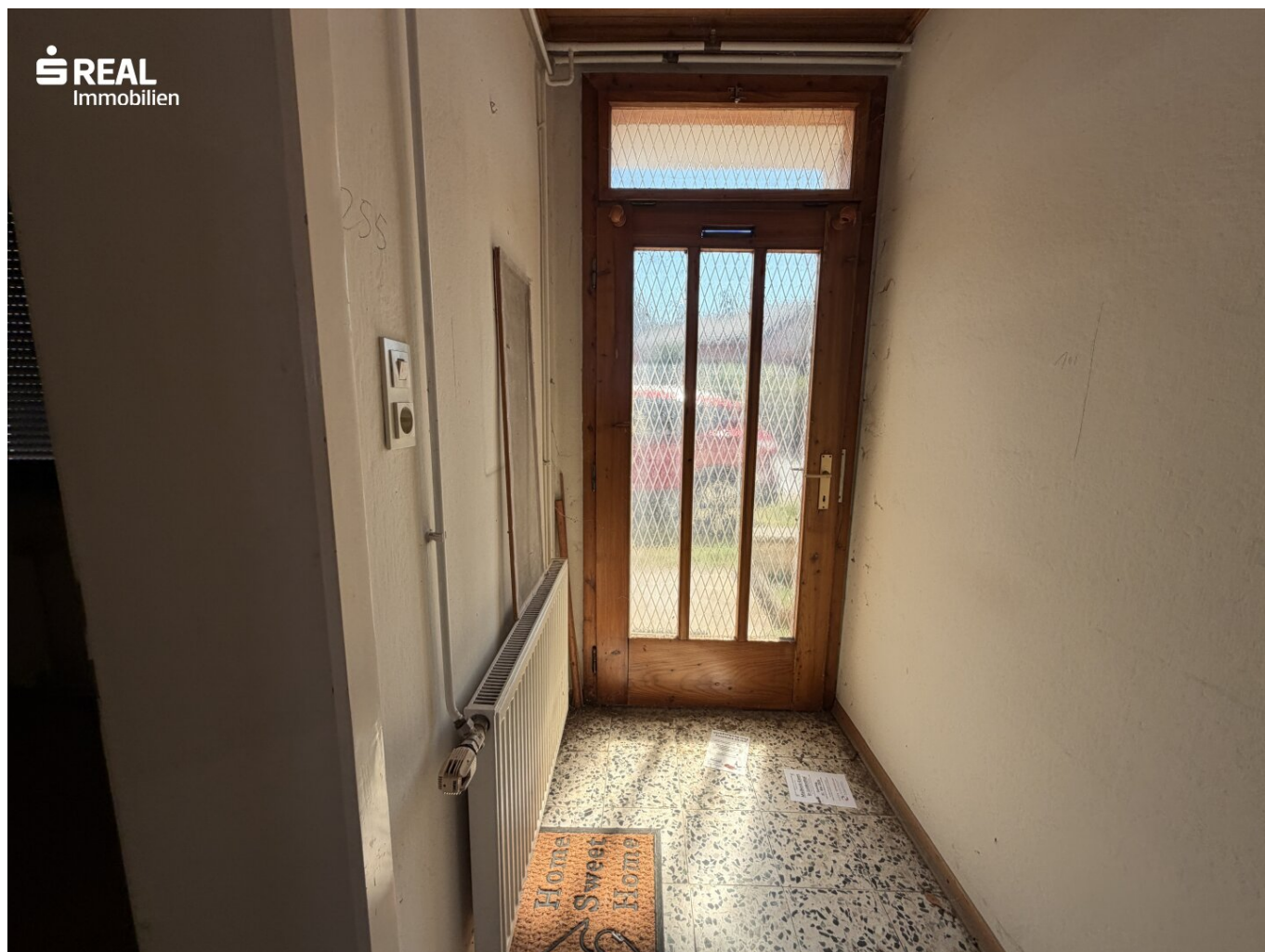
Ihr Ansprechpartner

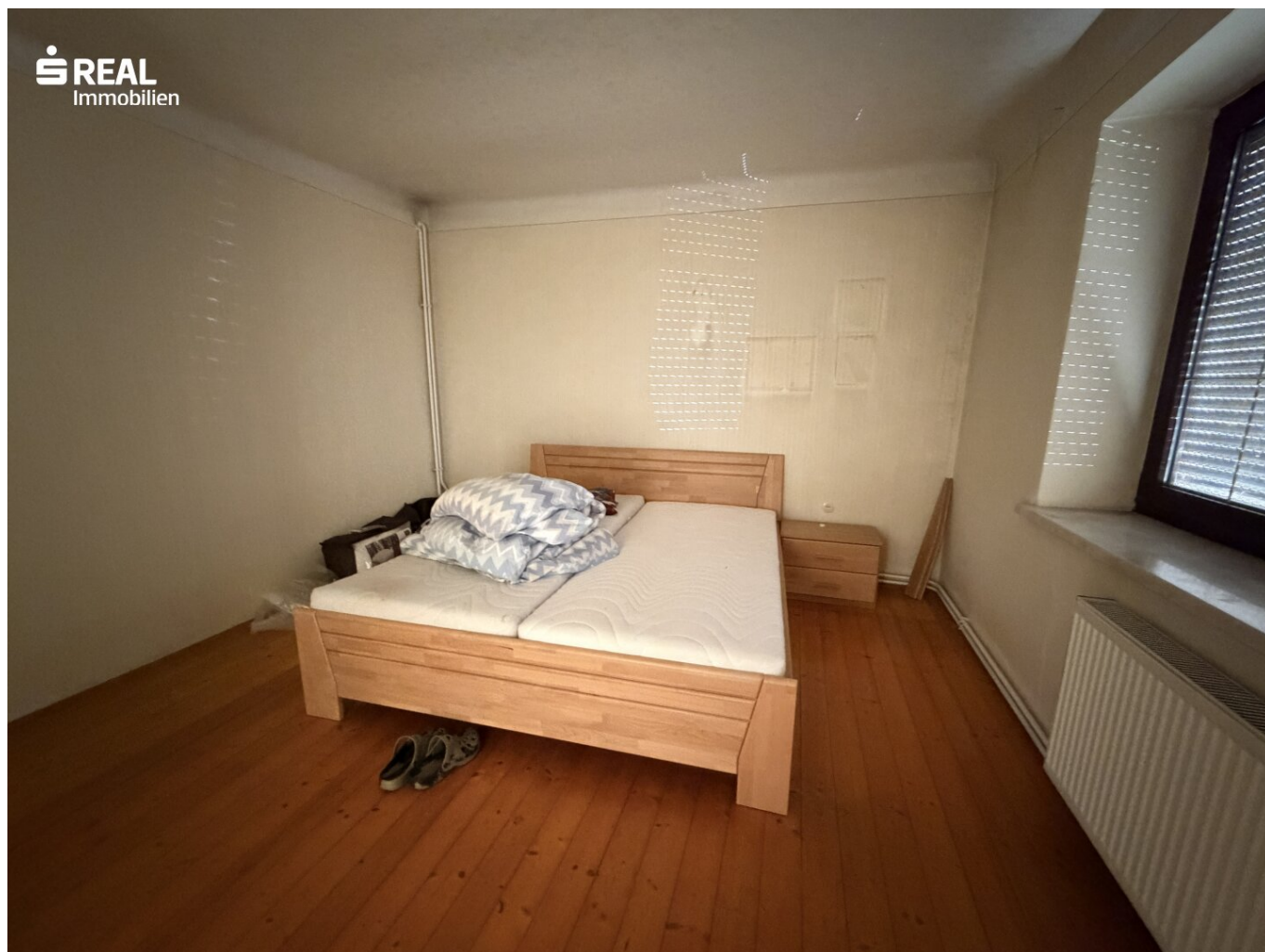


Mag. Karin Jama

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



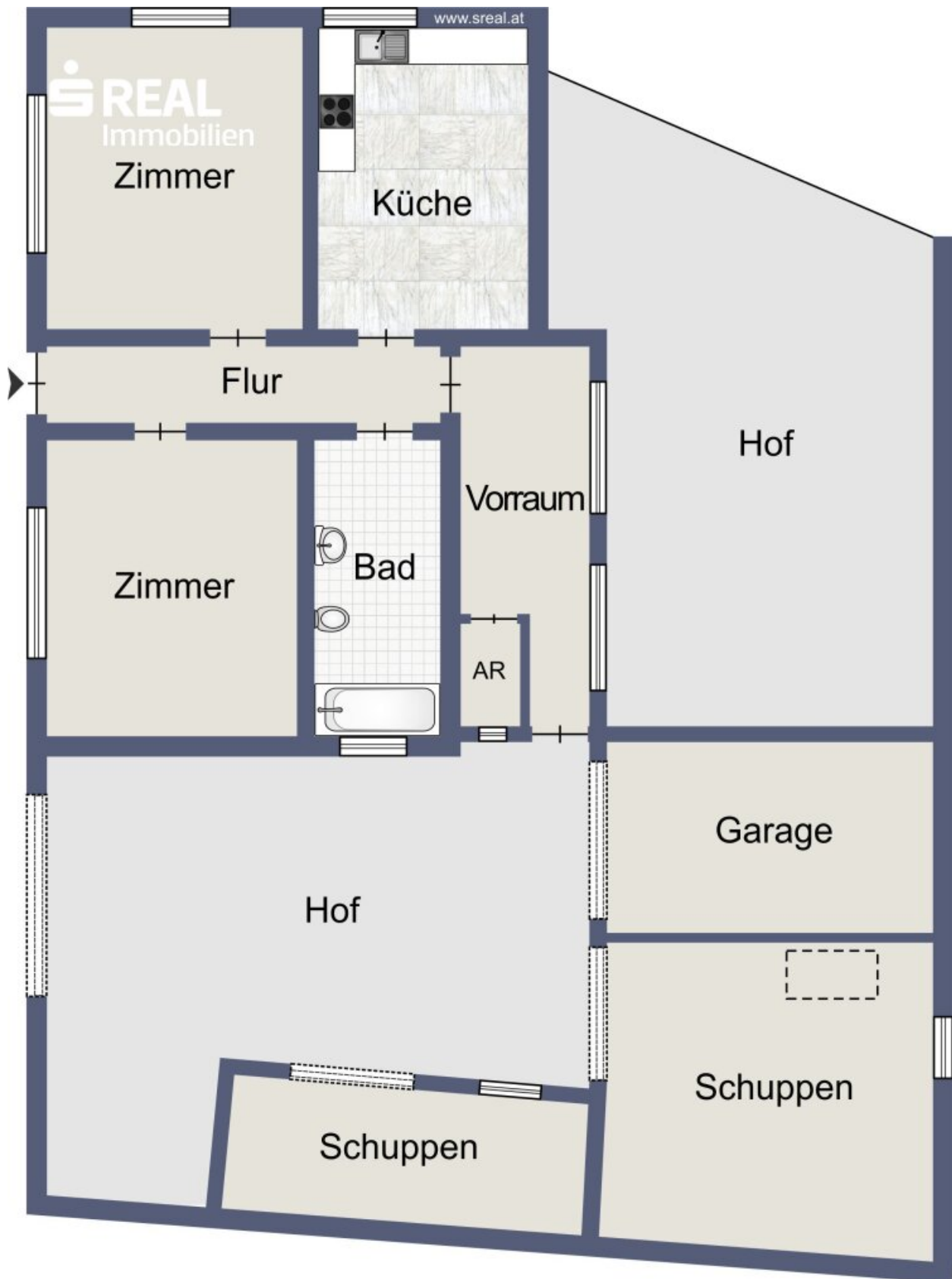








REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss

Objektbeschreibung

**Open-House: am Freitag, den 16.10.2026 zwischen 14:00 und 16:00 Uhr,
Terminvereinbarung erwünscht!!!**

Sie sind auf der Suche nach einem Projekt, bei dem Sie Ihre eigenen Wohnträume von Grund auf verwirklichen können? Dann ist dieses charmante Eckhaus in **2225 Loidesthal** genau das Richtige für Sie!

Die Liegenschaft stammt im Ursprung aus einer älteren Bauperiode, wobei **erste fortlaufende Umbauarbeiten ab dem Jahr 1967** durchgeführt wurden. Aktuell präsentiert sich das Objekt in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** (Heizung, Elektrik, Sanitär und Oberflächen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard). Wer jedoch die Ärmel hochkrempelt, verwandelt diese solide Substanz in ein echtes, individuelles Wohnjuwel. Beheizt wird das Gebäude derzeit traditionell mittels Sparofen.

Die Raumaufteilung:

Die Wohnnutzfläche von ca. 94 m² ist kompakt und extrem gemütlich aufgeteilt. Alle Räume sind zentral über den Flur begehbar:

- **einladender Flur** als zentraler Dreh- und Angelpunkt
- **Küche** mit Platz für eine gemütliche Kaminecke
- **lichtdurchflutetes Wohnzimmer**
- **ruhiges Schlafzimmer** zum Innenhof
- **Badezimmer mit WC**
- **praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der geschützte Außenbereich, der viel Nutzfläche bei minimalem Pflegeaufwand bietet:



- **großzügige Garage:** Perfekt für Autofreunde, Bastler oder als Werkstatt.
- **traditioneller Schuppen:** Bietet enorm viel Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder als Lagerfläche.
- **uneinsehbarer Innenhof:** Ihr privates Refugium für gemütliche Grillabende.
- **wenig Garten - ideal für „Genießer“:** Hier müssen Sie an den Wochenenden keine Stunden mit Rasenmähen verbringen, sondern können die Sonne entspannt im Liegestuhl genießen!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Loidesthal (Gemeinde Zistersdorf) im malerischen Weinviertel. Hier genießen Sie ländliche Ruhe und sind dennoch gut angebunden. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in den Weinbergen ein, während Besorgungen des täglichen Bedarfs im nahegelegenen Zistersdorf oder Gänserndorf erledigt werden können.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung!

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

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

und ein Kennenlernen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <5.000m

Post <4.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <6.000m

Bahnhof <9.500m

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.