

liebevoll saniertes Zuhause mit idyllischem Garten & Stadel



Terrasse 1

Objektnummer: 960/75538
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2073 Obermarkersdorf
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 347,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,72
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649





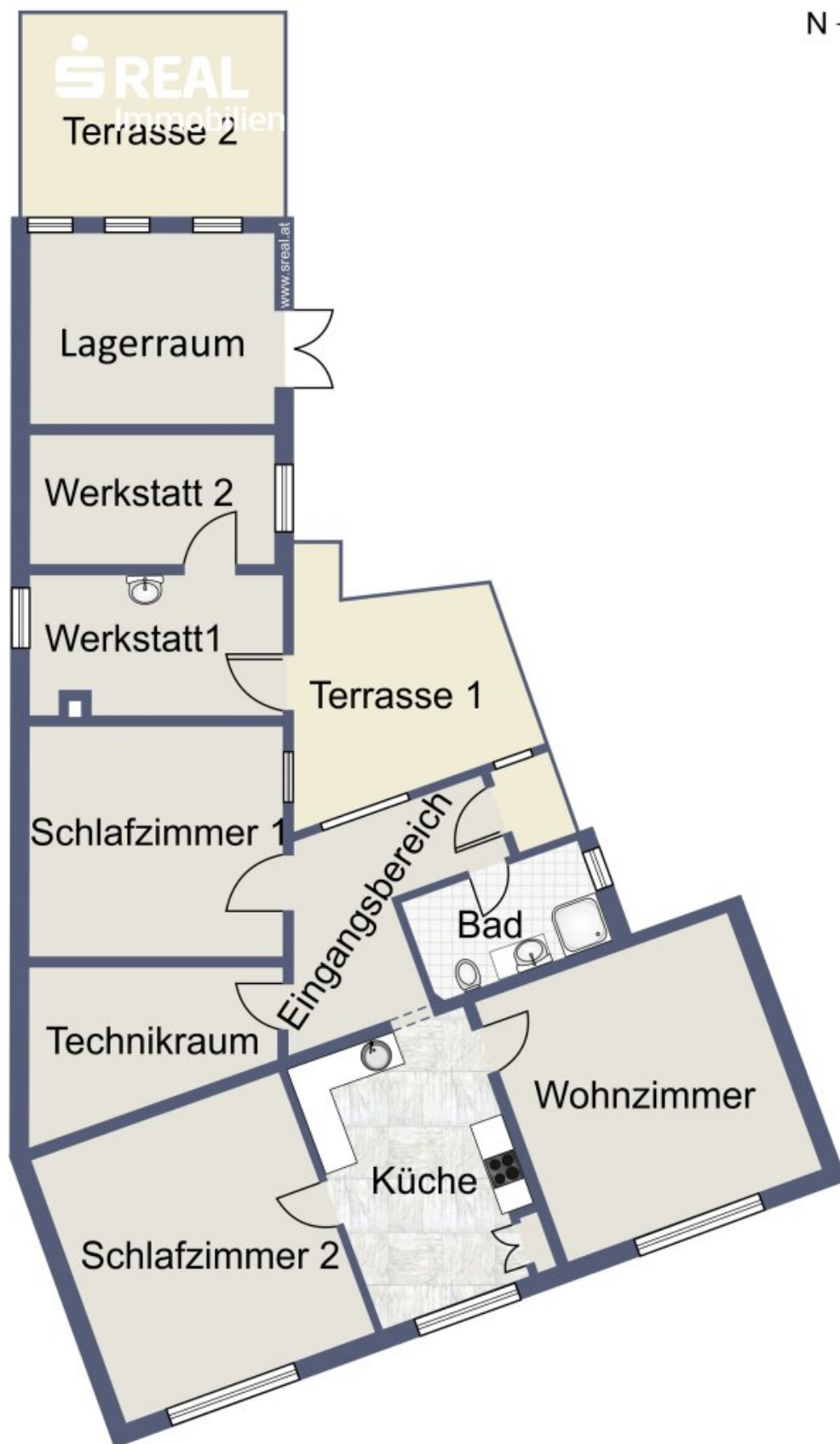




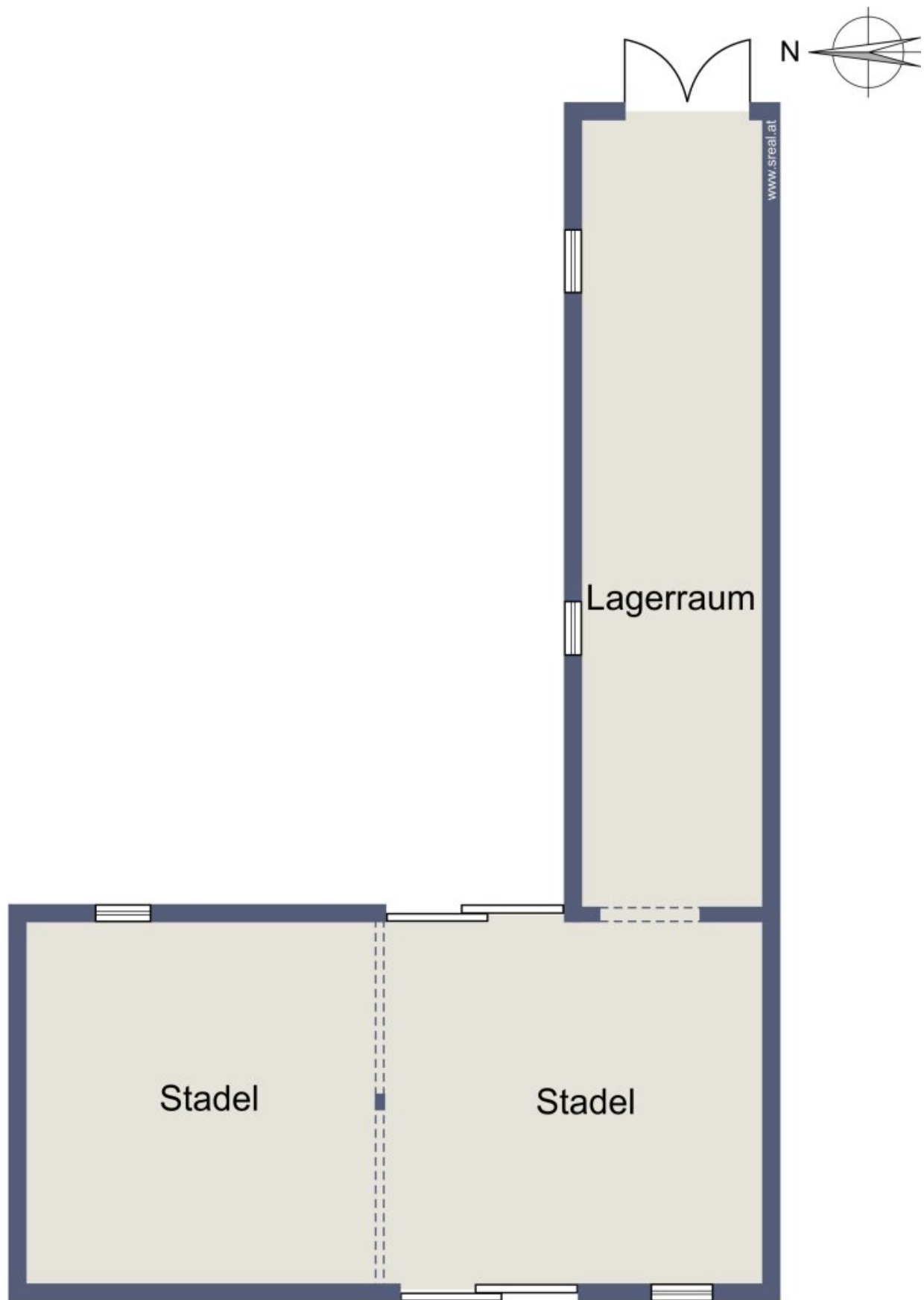




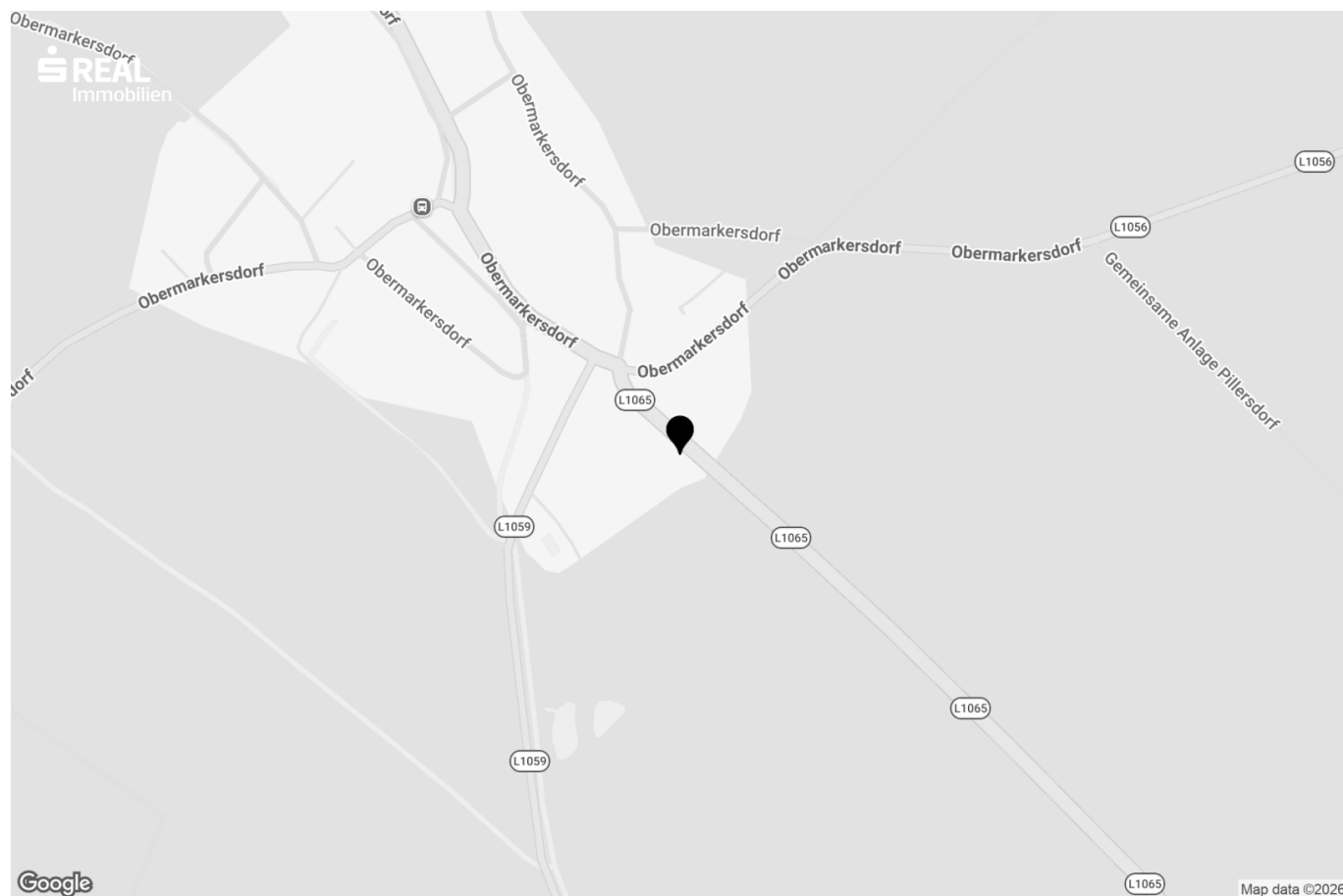




Skizze Wohnung



Skizze Stadel



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Obermarkersdorf.

Dieses charmante Wohnhaus überzeugt mit **ca. 95 m² Wohnfläche** auf rund **1.600 m² Eigengrund**, einer gelungenen Raumaufteilung und einem **gepflegten, umfassend sanierten** Zustand.

Der idyllische **Innenhof** mit **Garten**, zwei überdachte **Terrassen** sowie der sehr gut erhaltene **Stadel** mit ca. **83 m²** und zusätzliche **Neben-** und **Lagerflächen** eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Hobby und Stauraum.

Ein Zuhause mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**, ideal für alle, die **naturnahes Wohnen** mit **großzügigem Freiraum** verbinden möchten.

Raumaufteilung:

- einladender **Eingangsbereich**
- gemütliches **Wohnzimmer**
- separate **Küche mit Essbereich** und voll ausgestatteter Einbauküche inkl. Geräten
- modernes **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken, Tageslichtfenster und WC
- zwei großzügige **Schlafzimmer**, eines davon zum ruhigen Innenhof ausgerichtet
- separater **Technikraum** mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit

Weitere Highlights:

- idyllischer **Innenhof mit Garten**
- separate **Werkstatt**

- zusätzliche **Lager- und Nebenflächen**
- zwei **überdachte Terrassen**
- **Stadel mit ca. 83 m²**
- **Fernwärmeheizung**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3163347?accessKey=6a85>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Historie & Sanierung:

Das ursprünglich **ca. 1932 errichtete Wohnhaus** wurde zwischen **2021 und 2025 umfassend saniert**. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter des Hauses zu bewahren und gleichzeitig **zeitgemäßen Wohnkomfort** zu schaffen.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- **gesamte Elektrik erneuert**
- **Wasser- und Heizungsleitungen vollständig erneuert**
- **Badezimmer komplett modernisiert**
- **Warmwasserboiler erneuert**
- **Heizkörper großteils erneuert**

- teilweise neue **3fach verglaste Fenster und Außentüren**; straßenseitig teilweise 2fach verglaste Bestandsfenster
- umfassende **Wärmedämmung** der Außenbereiche bis zum Einfahrtstor sowie zusätzliche Innendämmung der zum Nachbargebäude gelegenen Räume
- zusätzliche **Deckendämmung im Gästezimmer**
- **Dach und Dachstuhl ausgebessert**

So präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem **äußerst gepflegten und modernisierten Zustand** und verbindet den Charme eines Hauses mit Geschichte mit den Vorzügen einer umfassenden Sanierung.

Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger, ländlicher Lage in Obermarkersdorf** und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die **Ruhe, Natur und das Leben im Weinviertel** schätzen.

Die umliegende Landschaft mit ihren **Weingärten, Feldern und zahlreichen Spazier- und Radwegen** bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sind die umliegenden Gemeinden sowie **Retz und Hollabrunn** gut erreichbar und bieten umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Kombination aus **naturnaher, ruhiger Wohnlage** und der guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren macht Obermarkersdorf zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <4.500m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.500m

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.