Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage | 45 min von Wien



Objektnummer: 1945/2873

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7021 Draßburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,66 m²
Nutzfläche:	195,60 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien




KI-bearbeitet




HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KI-bearbeitet


HYATT
IMMOBILIEN


HYATT
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet




KI-bearbeitet



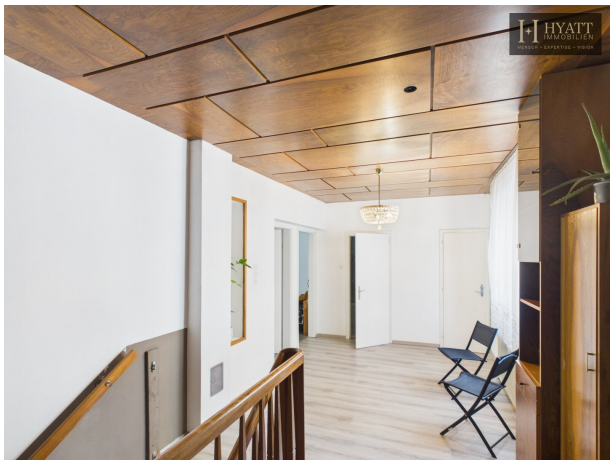

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KI-bearbeitet

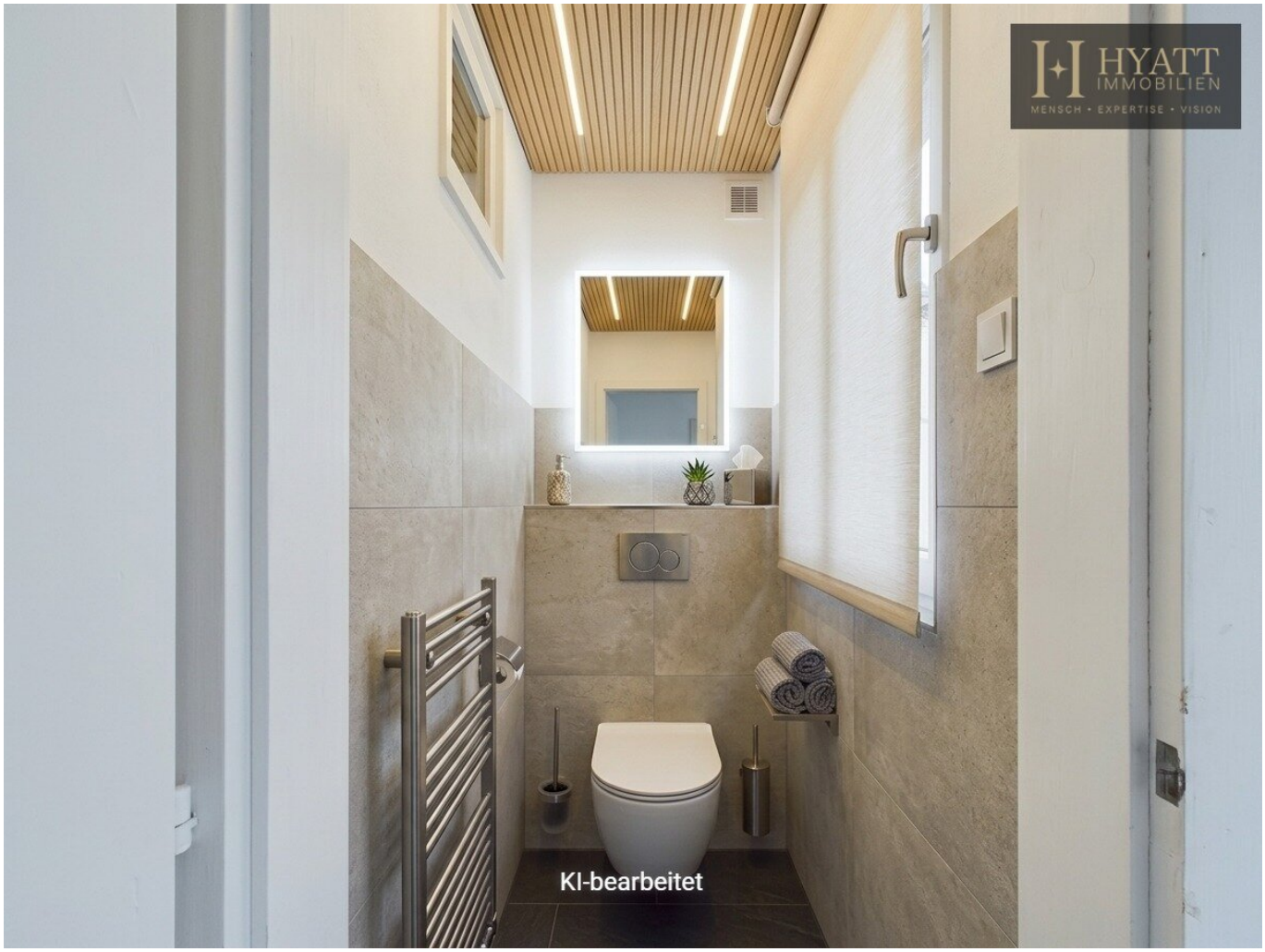

HYATT
IMMOBILIEN

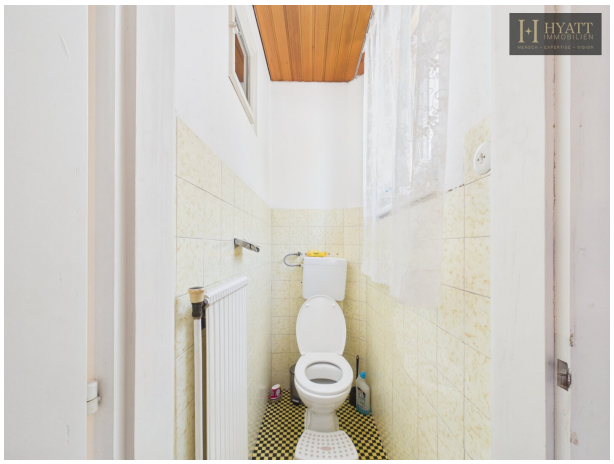

HYATT
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

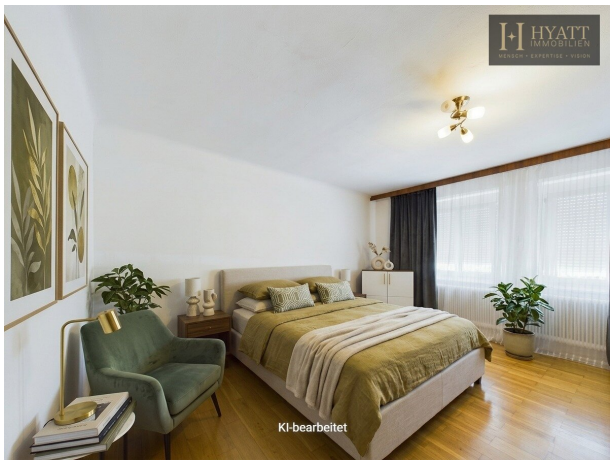



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KI-bearbeitet

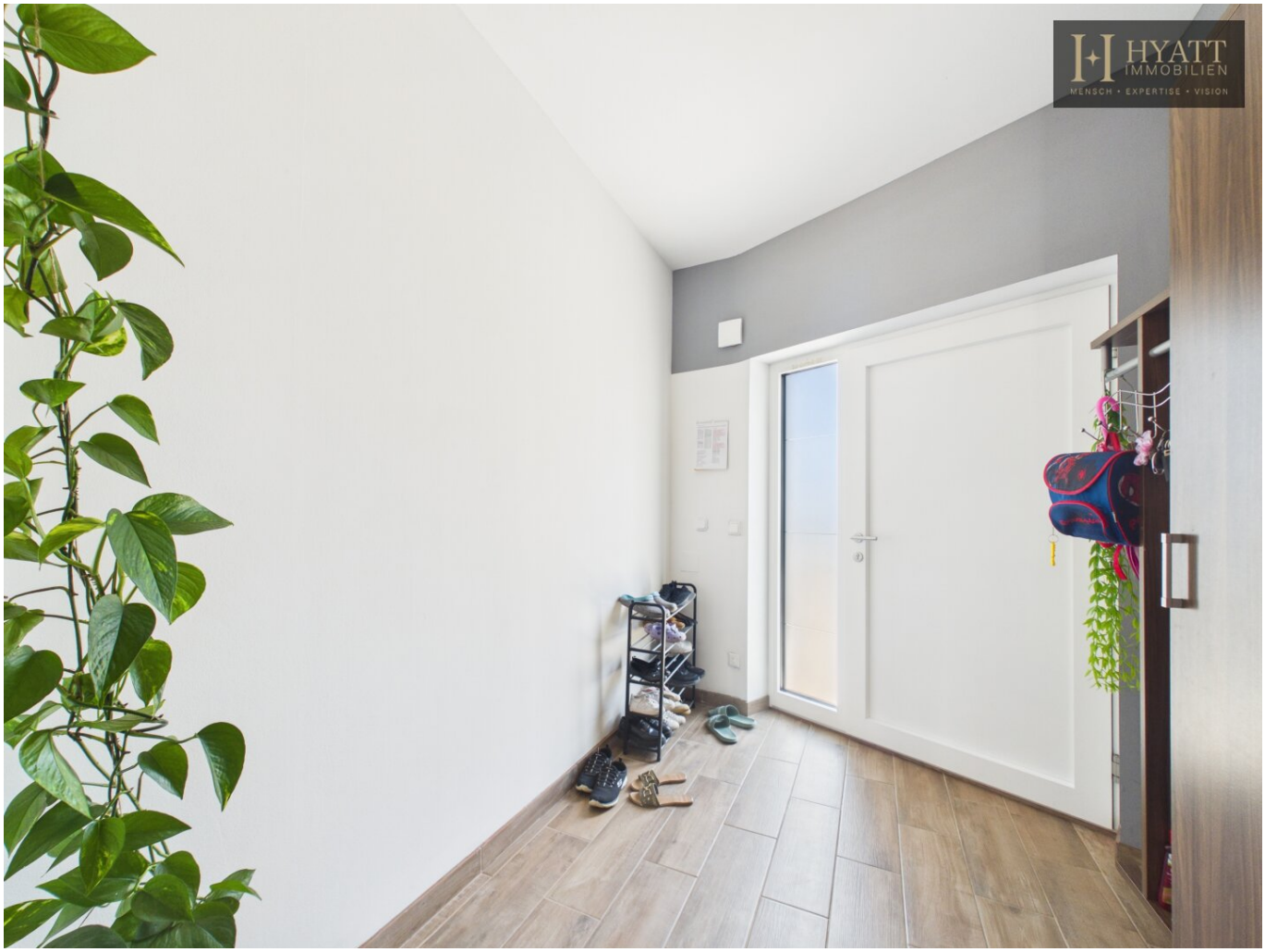



KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche[1]

195.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit

7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
114.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
1.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1 Gebäude 1

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]
81.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit
5.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962, welches im Jahr 2016 umfassend renoviert und modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente, großzügige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzliches Ausbaupotenzial.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Bodenbeläge vollständig erneuert und die Elektrik modernisiert. Auch der Außenbereich des Hauses wurde überarbeitet. Der Stiegenaufgang sowie die Badezimmer und WC-Anlagen waren von der umfassenden Renovierung ausgenommen und bieten den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, diese Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Kombination aus Öl- und Pelletsheizung. Im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich eine Fußbodenheizung. Ein Kamin schafft besonders in den kälteren Monaten eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Wintergarten mit angrenzendem Terrassenbereich, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet. Über einen Stiegenaufgang gelangt man zu einer ca. 20 m² großen Grünfläche, welche sich ideal als private Rückzugs- oder Picknickfläche nutzen lässt.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Dachboden mit Ausbaupotenzial. Dieser eröffnet interessante Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Wohn- und Nutzfläche.

Eine vielseitige Immobilie für alle, die ein bereits modernisiertes Zuhause mit Charakter, gemütlichen Wohnbereichen und individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Es gibt eine Garage mit ca. 90m2 die im Preis inkludiert ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap