Charmantes und helles Reihenhaus mit 5 Zimmern, Wintergarten und Garage



Objektnummer: 7419/289

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3124 Wölbling
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




















BURG
IMMO


BURG
IMMO

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit **durchdachter Raumaufteilung**, gemütlichem **Kamin** und einem **Wintergarten** als zusätzlichem Wohlfühlbereich. Die Kombination aus Ziegelmassivbauweise, Garage und mehreren Heiz- bzw. Energiekomponenten macht dieses Objekt besonders interessant. Dieses im Jahr 1992 errichtete Wohnhaus befindet sich in einem Wohngebiet von Oberwölbling und bietet mit rund 160 m² Nutzfläche inklusive Wintergarten großzügigen Raum für den Alltag. **Fünf Zimmer** ermöglichen eine flexible Nutzung, etwa als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der Wintergarten ergänzt die Wohnbereiche und schafft eine angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Die **Terrasse**, der Kamin und die Garage runden das Angebot ab. Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet. Als Bodenbeläge sind unter anderem Parkett, Fliesen und Kork angegeben. Die Fenster sind zweifach verglast; zur außenliegenden Beschattung zählen **elektrische Rollläden** sowie manuelle Jalousien.

Jetzt virtuell besichtigen!

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss** – Großzügiges Wohnzimmer, Küche und separates WC
- **Halbstock** – Wintergarten mit Kamin und Schiebetür
- **Obergeschoss** – Drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC
- **Kellergeschoss** – Zusätzlicher Raum mit Kamin, drei weitere Kellerräume und separater Heizraum

Die drei Zimmer im Obergeschoss lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Der Wintergarten schafft einen eigenen Aufenthaltsbereich zwischen Erd- und Obergeschoss. Im Keller bieten der Raum mit Kamin und die weiteren Kellerräume Platz für Hobbys, Vorräte und Stauraum.

Ausstattung und Haustechnik

- **Bauweise und Dämmung** – Ziegelmassivbauweise mit Styropor beziehungsweise Porozell und Heraklith laut Eigentümerangaben
- **Fenster und Beschattung** – Zweifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und manuelle Jalousien

- **Bodenbeläge** – Unter anderem Parkett, Fliesen und Kork
- **Heizung und Solarenergie** – Gasheizung, Holzheizung und Solaranlage
- **Wärmeabgabe** – Heizkörper und Kachelofen
- **Elektroinstallation** – Unterputzverkabelung
- **Lüftung** – Dezentrale Wohnraumlüftung

Dieses Reihenhaus in Wölbling bietet Familien eine praktische Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Drei Zimmer im Obergeschoss lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Der Wintergarten mit Kamin lädt zum Verweilen ein, während die Terrasse mit Außendusche in den Sommermonaten zusätzlichen Platz im Freien bietet. Eine eigene Garage und der Keller mit einem zusätzlichen Raum für Hobbys und weiterem Stauraum machen das Haus auch im Alltag praktisch.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen.der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <5.000m
Post <3.500m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap