

2752 Wöllersdorf | Haus | Objektnummer: 56437

ENTZÜCKENDES KLEINFAMILIENHAUS MIT WEINKELLER / SCHÖNER GARTEN MIT TERRASSE, GRILLHÜTTE UND SCHUPFEN / VIEL POTENZIAL / RUHIGE SIEDLUNGSLAGE



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

ENTZÜCKENDES KLEINFAMILIENHAUS MIT WEINKELLER / SCHÖNER GARTEN MIT TERRASSE, GRILLHÜTTE UND SCHUPFEN / VIEL POTENZIAL / RUHIGE SIEDLUNGSLAGE



Lage

Nähe Kirchengasse und Nähe Höhlturn

Zum Verkauf gelangt dieses ca. 1916 in den Grundzügen erbaute kleine entzückende Einfamilienhaus. Auf einem pflegeleichten ca. 461m² großem Grundstück mit Hanglage bietet es genügend Platz für eine kleine Familie. Es befindet sich in einem gebrauchten und teilweise sanierungsbedürftigen und teilweise bereits modernisierten Zustand und ist bestimmt durch handwerkliches Geschick und guter Planung in Ihr kleines Traumhaus verwandelbar. Böden, Elektrik (ca. 2014) und die Heizung wurde in den letzten Jahren bereits teilweise modernisiert. Der vorhandene Rohdachboden bietet ebenfalls noch genügend Stauraum und auch Potenzial. Der Platz und die Möglichkeiten sind definitiv vorhanden. Beheizt wird das Haus mittels einer Gasetagenheizung mit Heizkörpern und das Warmwasser liefert ein Elektroboiler. Ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer vorhanden.

Bedingt durch die Hanglage gelangt man zum Dachboden von Außen über Stufen hinauf zum Garten. Dort befindet sich auch eine Terrasse sowie eine kleine eine Grill- oder Hobbyhütte und im Anschluss ein Werkzeug- und Geräteschuppen den Sie bei Bedarf vielleicht auch für die Tierhaltung z.B. als Hühnerstall nutzen können. Von der Terrasse gelangt man seitlich entlang der Grundstücksgrenze zum Abstellraum auf Wohnebene der sich hinter dem Schlafzimmer befindet. Im Haus gelangt man direkt nach dem Badezimmer und die Stufen hinunter in das alte Kellergewölbe welches sich auch bestimmt perfekt als Weinkeller eignet oder wo man sich vielleicht auch den Traum einer eigenen Wellnessoase nach einem Umbau erfüllen kann. Es gibt einfach so viele Gestaltungs- und Umbaumöglichkeiten bei diesem Haus die man einfach gesehen haben muss um der Fantasie freien Lauf zu lassen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Nah&Frisch Filiale und ist in wenigen Minuten zu fuss erreichbar. Verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr befinden sich in Wöllersdorf nach weingen Fahrminuten mit dem Auto. Zum Fischapark Shopping Center in Wr. Neustadt benötigen Sie ca. 15 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto.

Eine **Bahnverbindung** beim **Bahnhof Station Wöllersdorf/Piesting Marchgraben**, mit der **Bahn-Linie R96** kann innerhalb von 10 Minuten zu fuss erreicht werden. Von dort gelangen Sie mit der Bahn zum Bahnhof **Wr. Neustadt** innerhalb von ca. **15-20 Minuten**.

DETAILS:

- **GRUNDSTÜCK:** ca. 461m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE HAUS:** ca. 97,86m²
- **GARTEN:** ca. 363m²
- **GESAMTNUTZFLÄCHE inkl. DACHBODEN:** ca. 129,75m²
- **DACHBODEN:** 31,89m²
- **ZIMMER:** 2 + 1 separate Küche mit Ausgang in den Garten
- **TERRASSE:** auf der oberen Gartenebene ca. 20m² (grobe Schätzung)
- **HOBBYHÜTTE/GRILLHÜTTE:** 1 vorhanden
- **GARTENSCHUPFEN/WERKZEUGHÜTTE:** 1 vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** SÜD-OST
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig / teilweise modernisiert
- **KEIN KFZ ABSTELLPLATZ VORHANDEN**

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

Flächenangaben laut Grundbuch und vorhandenen Plänen - ohne Gewähr!

HIGHLIGHTS:

- Ruhige Siedlungslage
- Schöner Garten
- Viel Potenzial nach einer Sanierung oder Neubau/Umbau
- Ideal auch für Handwerker und Bastler
- Entzückende Größe für ein Weekendhaus oder für eine Kleinfamilie
- Auch als Baugrund gute Grundstücksgröße
- Verschieden Nutzungsmöglichkeiten
- Dauerhaft wohnen, Zweitwohnsitz, oder zum Vermieten

Kaufpreis € 224.500,-

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.

Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.


In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 461 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 97,86 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 129,75 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Rohdachbodenfläche:	ca. 31,89 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Gartenfläche:	ca. 363 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Kellerfläche:	ca. 13,41 m ²		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	5	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Baujahr:	1916
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Terrassen:	2		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.04.2023
		HWB:	
		fGEE:	

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Toilette
Befehung:	Gas, Wasser-Elektro	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung, Grillstelle

Preisinformationen

Kaufpreis:	224.500,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





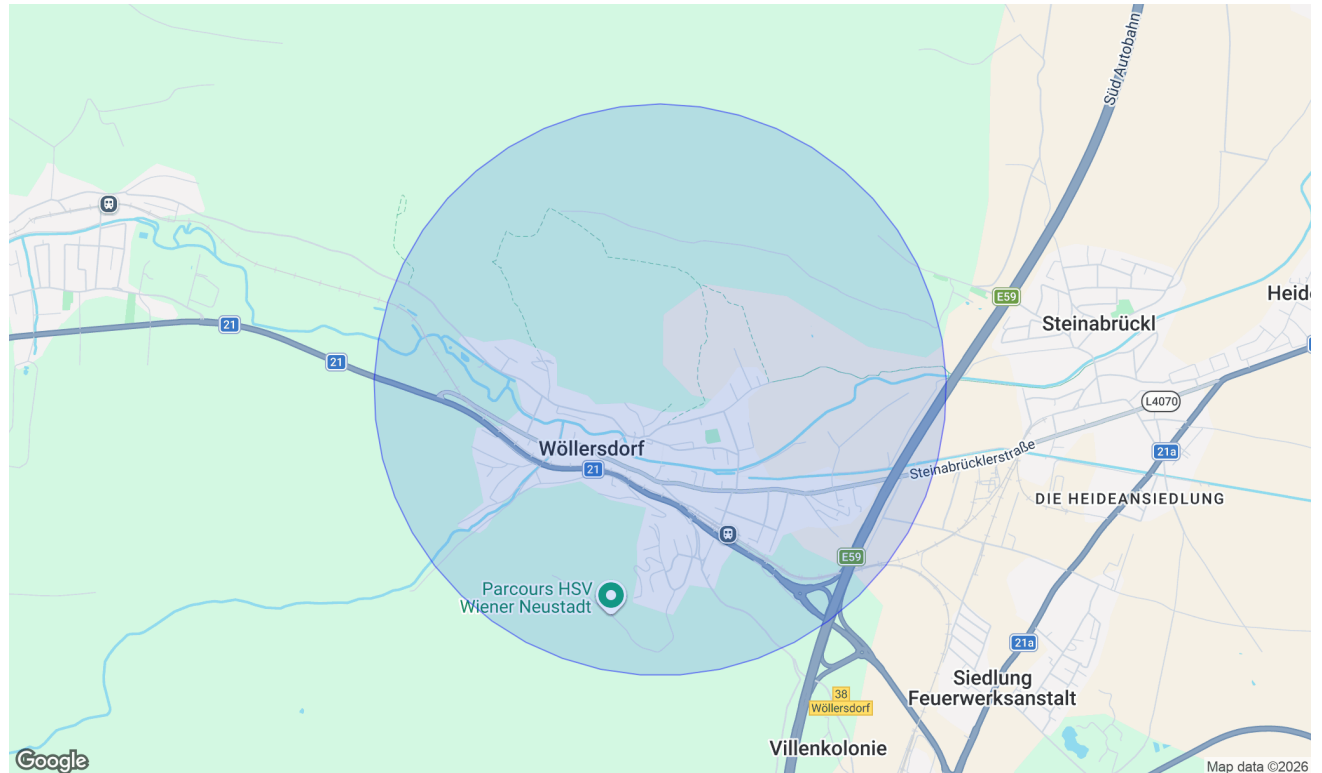






Lage

2752 Wöllersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	5.500 m
Apotheke	3.500 m
Klinik	7.000 m
Krankenhaus	8.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	6.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	5.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	8.500 m
Universität	6.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

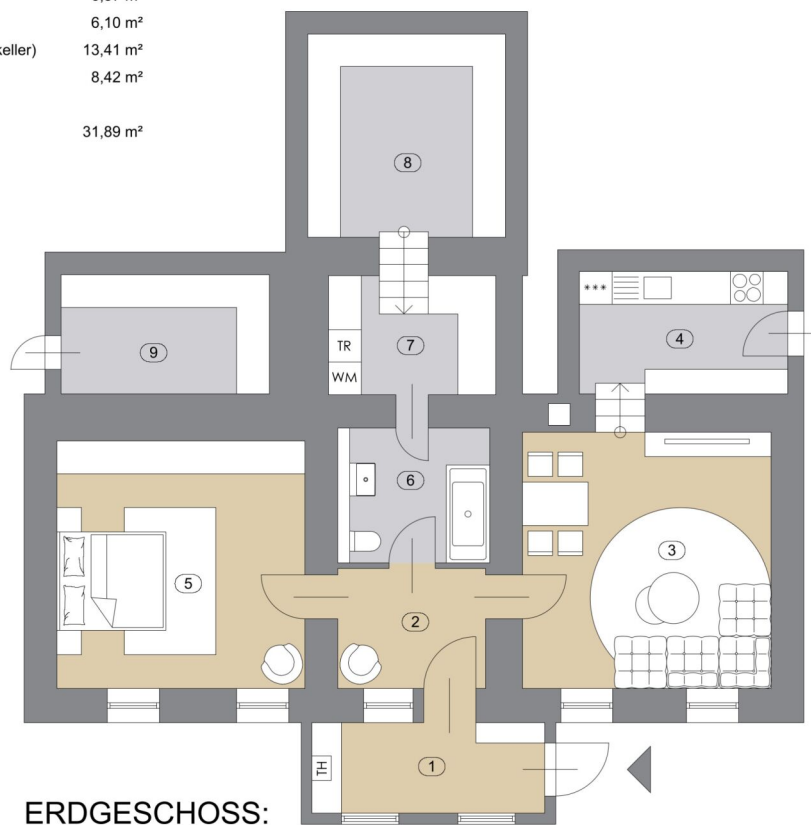
Pläne

Einfamilienhaus

Anna Steurergasse 7
2752 Wöllersdorf

Wohnfläche	97,86 m ²
Dachboden	31,89 m ²

1	Vorraum	7,09 m ²
2	Vorraum	5,96 m ²
3	Wohnzimmer	21,43 m ²
4	Küche	8,42 m ²
5	Zimmer	20,66 m ²
6	Bad	6,37 m ²
7	Wikü	6,10 m ²
8	Abstellraum (Weinkeller)	13,41 m ²
9	Abstellraum	8,42 m ²
10	Dachboden	31,89 m ²

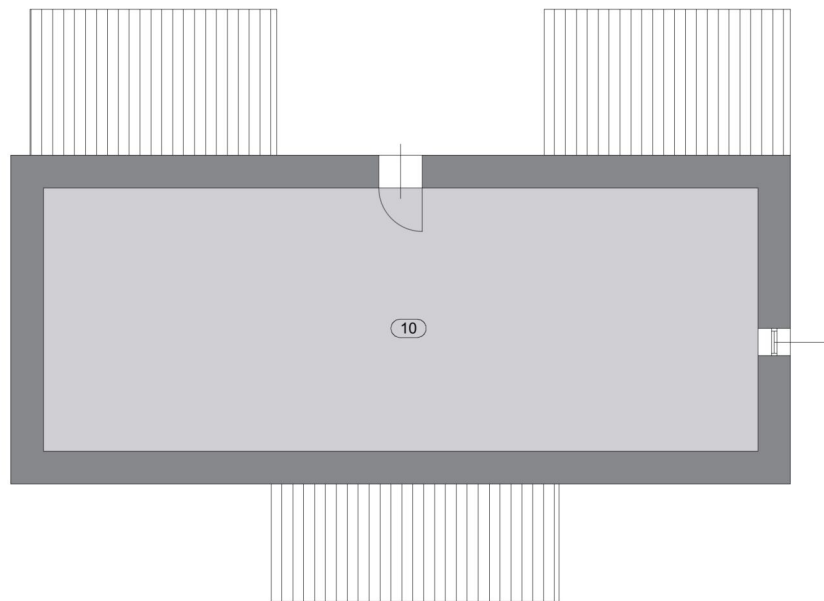


Einfamilienhaus

Anna Steuergasse 7
2752 Wöllersdorf

Wohnfläche	97,86 m ²
Dachboden	31,89 m ²

1	Vorraum	7,09 m ²
2	Vorraum	5,96 m ²
3	Wohnzimmer	21,43 m ²
4	Küche	8,42 m ²
5	Zimmer	20,66 m ²
6	Bad	6,37 m ²
7	Wikü	6,10 m ²
8	Abstellraum (Weinkeller)	13,41 m ²
9	Abstellraum	8,42 m ²
10	Dachboden	31,89 m ²



DACHGESCHOSS:

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at