

2252 Ollersdorf | Haus | Objektnummer: 56764

Ein Zuhause zum Großwerden | 2 Bauparzellen | Haus + Garten



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Ein Zuhause zum Großwerden | 2 Bauparzellen | Haus + Garten



Lage

Ollersdorf

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht ausschließlich schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Die umliegende Weinviertler Landschaft verleiht der Ortschaft Ollersdorf eine hohe Lebensqualität: Radwege, Spaziermöglichkeiten und viel Natur direkt vor der Haustüre machen die Liegenschaft zu einem idealen Ort für alle, die Ruhe, Platz und Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen schätzen. Das Besondere an dieser Liegenschaft: zwei eigenständige Bauparzellen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – von der Kombination aus Wohnen und großzügigem Garten bis hin zu Erweiterung, Neubau oder Mehrgenerationenlösungen.

FLÄCHEN (ca. Angaben)

Gesamtfläche 847m² (488m²+359m²)

Wohnfläche 84m²

Gartenfläche 359m²

INFOS ZUM HAUS:

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Fenster
- Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Garage
- Keller mit vielen Lagermöglichkeiten und Waschküche
- Heizung: Heizöl / Holz

Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden
- Ca. 40 Minuten bis Wien Leopoldau P+R
- Ca. 11 Minuten nach Gänserndorf
- Ca. 6 Minuten nach Angern

Dadurch eignet sich die Immobilie auch ideal für Pendler, die Ruhe im Grünen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 269.000,--

NEBENKOSTEN

- * 3,5 % Grunderwerbsteuer
- * 1,1 % Grundbuchseintragung
- * 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- * Vertragserrichtung nach Vereinbarung

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis vorhanden:

- * Gültig bis: 18.03.2036
- * HWB: 360 kWh/m²a
- * fGEE: 4,32

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B.

Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

ANFRAGEN

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.


Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG-Richtlinien arbeiten.

Wir informieren darüber, dass bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausgeübt wird (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ebenso weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

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. 847 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Wohnfläche: | ca. 84 m ² | Heizung: | Zentralheizung |
| Gärten: | 1 | Ausrichtung: | Südosten |
| Keller: | 1 | Energieausweis | |
| Garagen: | 1 | Gültig bis: | 18.03.2036 |
| | | HWB: |  360 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  4,32 |

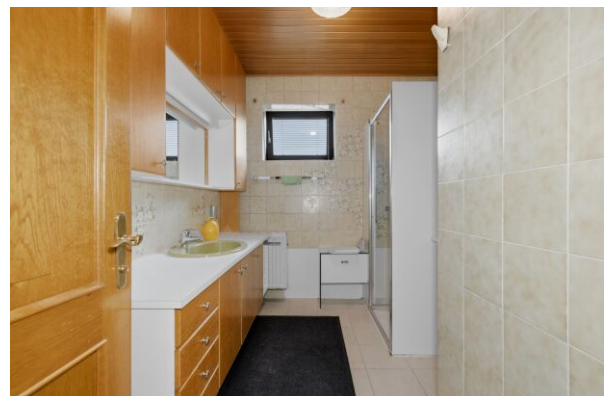
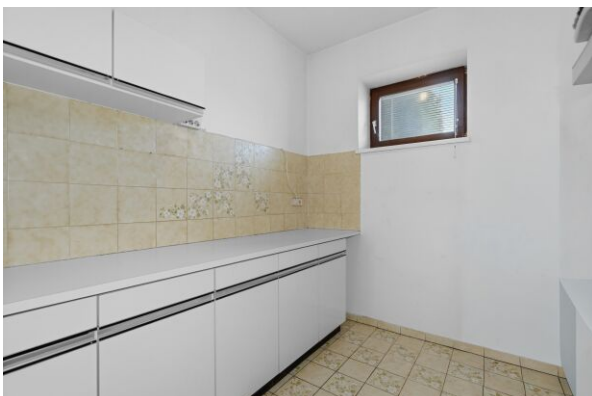
Ausstattung

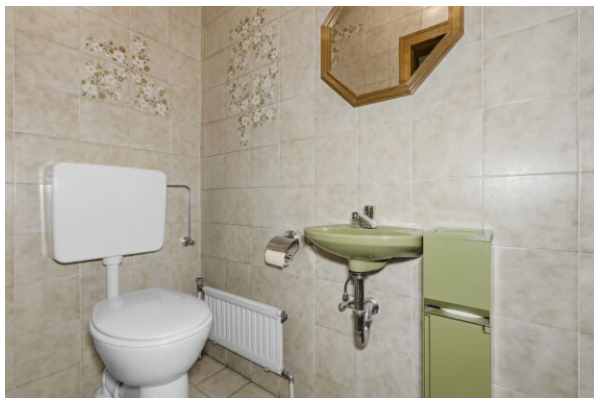
| | | | |
|--------------|----------------------------|------------|---|
| Bauweise: | Ziegel | Boden: | Estrich, Fliesen, Kunststoffboden, Parkett |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller | Befuerung: | Öl, Holz |

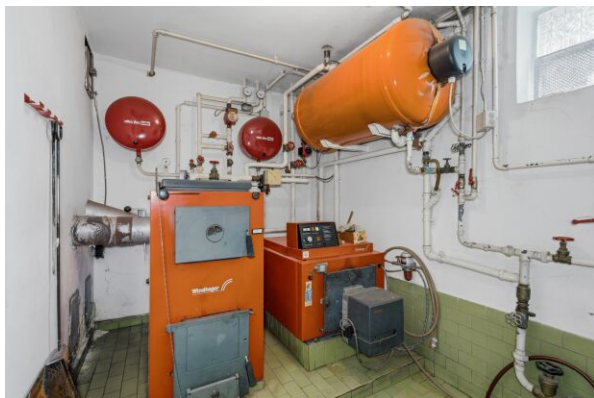
Preisinformationen

| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Kaufpreis: | 269.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |

Weitere Fotos

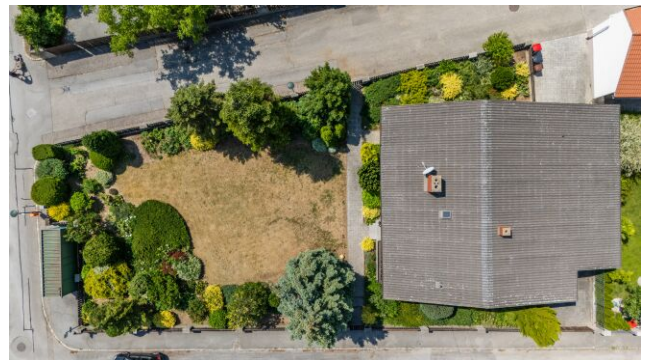








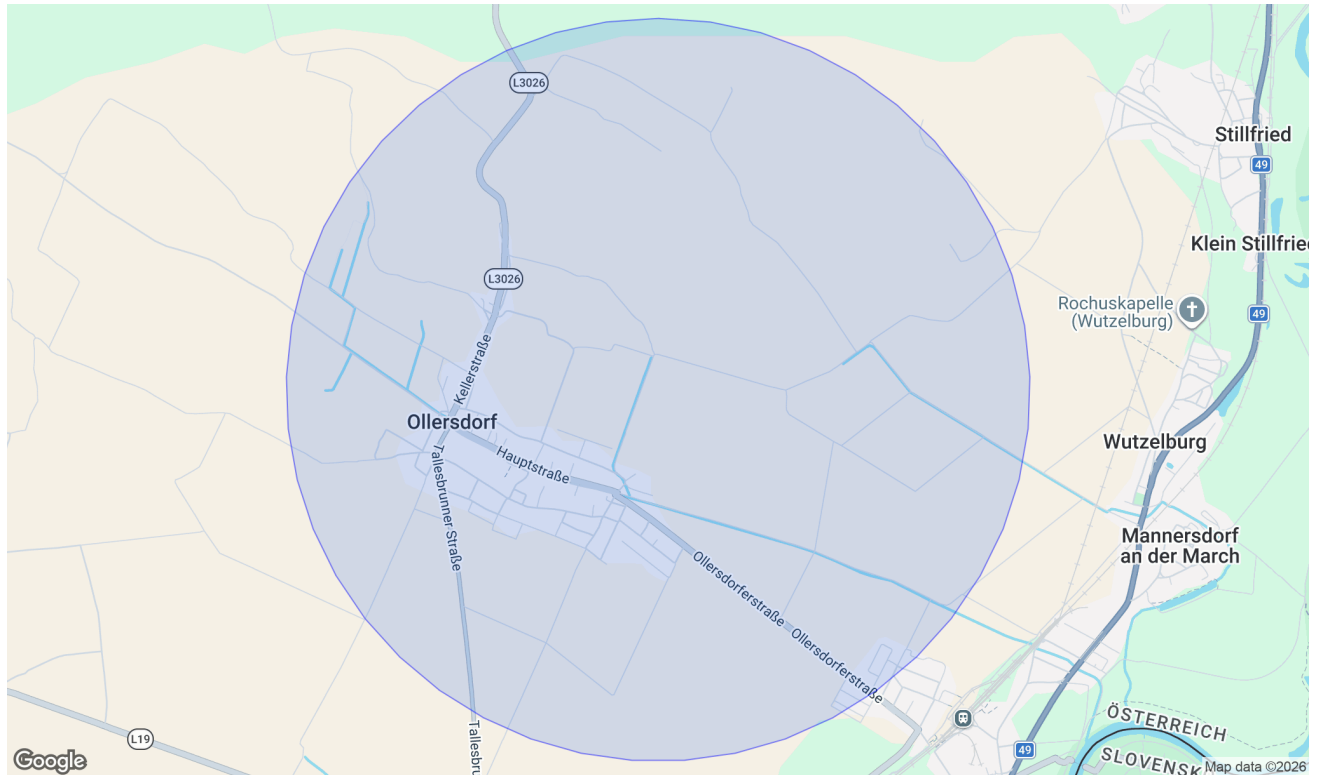






Lage

2252 Ollersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|----------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 3.500 m |
| Klinik | 8.000 m |

Nahversorgung

| | |
|------------|---------|
| Supermarkt | 2.500 m |
| Bäckerei | 5.000 m |

Verkehr

| | |
|-----------|---------|
| Bus | 500 m |
| Bahnhof | 2.500 m |
| Flughafen | 7.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|--------------|---------|
| Kindergarten | 2.500 m |
| Schule | 3.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Bank | 2.500 m |
| Geldautomat | 2.500 m |
| Post | 2.500 m |
| Polizei | 2.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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