

2112 Würnitz | Haus | Objektnummer: 56998

Würnitz - charmantes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten I ausgebautes DG I Keller mit Hobbyraum und Wellnessbereich I rund 1.350m² Grundstück I zwischen Korneuburg und Bisamberg



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Würnitz - charmantes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten I ausgebautes DG I Keller mit Hobbyraum und Wellnessbereich I rund 1.350m² Grundstück I zwischen Korneuburg und Bisamberg



5-Zimmer mit zwei separaten Küchen I drei Badezimmer I Garage - Sauna - Garten I rund 30 Fahrminuten bis in die Wiener Innenstadt

Ein idealer Erholungsort Mitten in Würnitz - Nähe Bisamberg.

Hard-Facts

rund 1.350m² Grundstücksfläche

über 1.100m² Garten

rund 104m² Wohnfläche im Erdgeschoss zzgl ca 75m² Terrasse

rund 62,76 Wohnfläche im Dachgeschoss zzgl ca 10m² Balkon

Kellergeschoss (ca 170m² Fläche) mit Wellnessbereich und Sauna sowie Hobbyraum

3 Badezimmer

zwei separate Küchenzeilen (EG, DG)

zwei separate Wohneinheiten (EG und DG)

Gartenhütte mit Staufläche

Garage (rund 28m² Fläche)

Ausrichtung: Nord-West

Umgebung: Bisamberg, Tuttendörfel, Korneuburg, Langenzersdorf

Anbindung: Bahnhöfe Bisamberg, Korneuburg und Langenzersdorf / Donauufer Autobahn

Bezug: nach Rücksprache

Liegenschaft

Das Einfamilienhaus befindet sich direkt in Würnitz und damit Mitten in der Natur, eingebettet zwischen Feldern, Wäldern und einem Teich, umgeben von zahlreichen Orten. Über die Schnellstraße erreicht man zahlreiche umliegende Ortschaften wie Bisamberg, Korneuburg, Langenzersdorf und Hermannsdorf in nur wenigen Fahrminuten. Auch in die Wiener Innenstadt gelangt man über die Donauufer-Autobahn in rund 30 Minuten. Alternativ kann man auf die Bahnhöfe von Bisamberg und den Nachbarortschaften zurückgreifen. Durch die Lage sind alle möglichen Geschäften des täglichen Bedarf schnell zu erreichen. Damit ist eine perfekte Balance zwischen Entspannung im Grünen und Nahversorgung sowie Anbindung zur Stadt gegeben.

Die Grundstücksfläche teilt sich in ein Einfamilienhaus mit Garage und einen Garten mit Gartenhütte. Direkt an die Rückseite des Grundstücks grenzt ein Feld sowie die Gärten von zwei weiteren Einfamilienhäusern an den Seiten. Das Grundstück selbst liegt in einer ruhigen Seitengasse von Würnitz. Damit ist es angenehm ruhig.

Das voll-unterkellerte Einfamilienhaus teilt sich in ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss verfügt über rund 104m² Wohnfläche und besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einer separaten Küche inkl Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Eingangsbereich mit geräumigem Vorraum. Von diesem aus sind alle weiteren Räume aus direkt begehbar. Die Küchenzeile verfügt über Ofen, Herd, Spüle, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Einbaukästen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Badezimmerkasten ausgestattet. Außerdem gelangt man über den Wohnraum auch auf die etwas 75m² große Terrasse und von dieser dann auch in den über 1.100m² großen Garten. Die Garage misst rund 28m².

Durch den Ausbau des Dachbodens sind zusätzlich rund 63m² Fläche entstanden. Das Dachgeschoss verfügt über einen Vorraum von dem aus alle Zimmer zentral begehbar sind. Zwei Zimmer sind Richtung Garten (Rückseite) ausgerichtet wobei man von beiden Zimmern auch auf den ca 10m² großen Balkon

gelangt. Die Küche befindet sich an der Vorderseite. Mit rund 14m² Fläche findet neben einer vollausgestatteten Küchenzeile auch noch ein Essbereich für etwa vier Personen Platz. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Durch die Ausstattung und den Grundriss des Dachgeschosses, handelt es sich um eine komplette Wohneinheit, wodurch unterschiedliche Wohnkonzepte möglich sind.

Das Kellergeschoss erstreckt sich auf etwa 170m² Fläche und bietet verteilt auf mehrere Räume nicht nur sehr viel Staufläche, sondern auch einen eigenen Spa-Bereich mit Sauna und Badezimmer sowie einen Hobbyraum. Im Rohzustand ist auch noch ein Zubau (rund 60m²) inkl. kleinem Indoor-Pool vorhanden.

Der Garten misst über 1.100m² und lädt zum Verweilen und zur Entspannung ein. Eine kleine Gartenhütte wurde bereits errichtet.

Kosten

Kaufpreis = 399.000 Euro

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

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 schriftlichen 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. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.354 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 166,96 m ²	Beziehbar:	nach Rücksprache
Nutzfläche:	ca. 340 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 1.110 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 74,93 m ²	Heizung:	Heizofen
Balkonfläche:	ca. 10,12 m ²		
Etage:	KG, EG, DG	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	5	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	3	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	6	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Ausrichtung:	Nordwesten
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Balkone:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

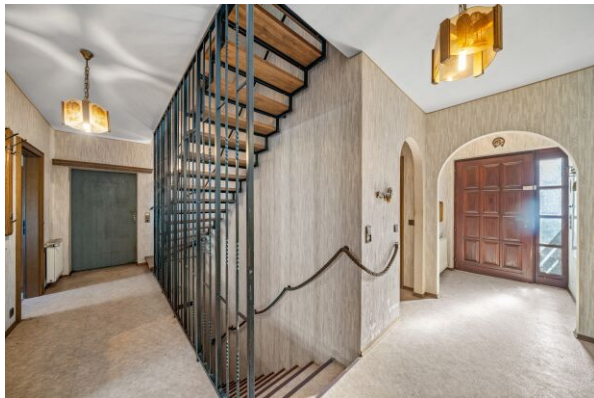
Dachform:	Pyramidendach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett, Steinboden, Teppichboden	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeuerung:	Öl	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
		Extras:	Sauna, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Wellnessbereich

Preisinformationen

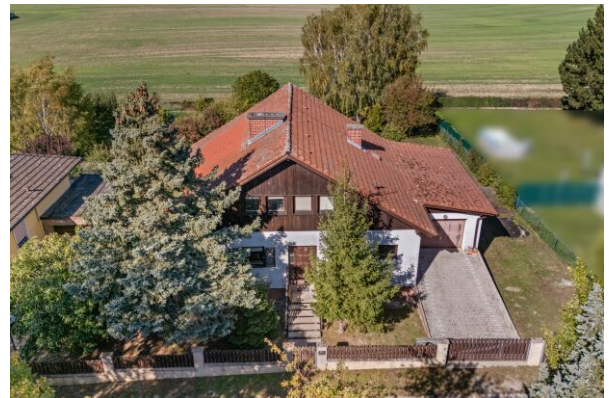
Kaufpreis:	399.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	14.364,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



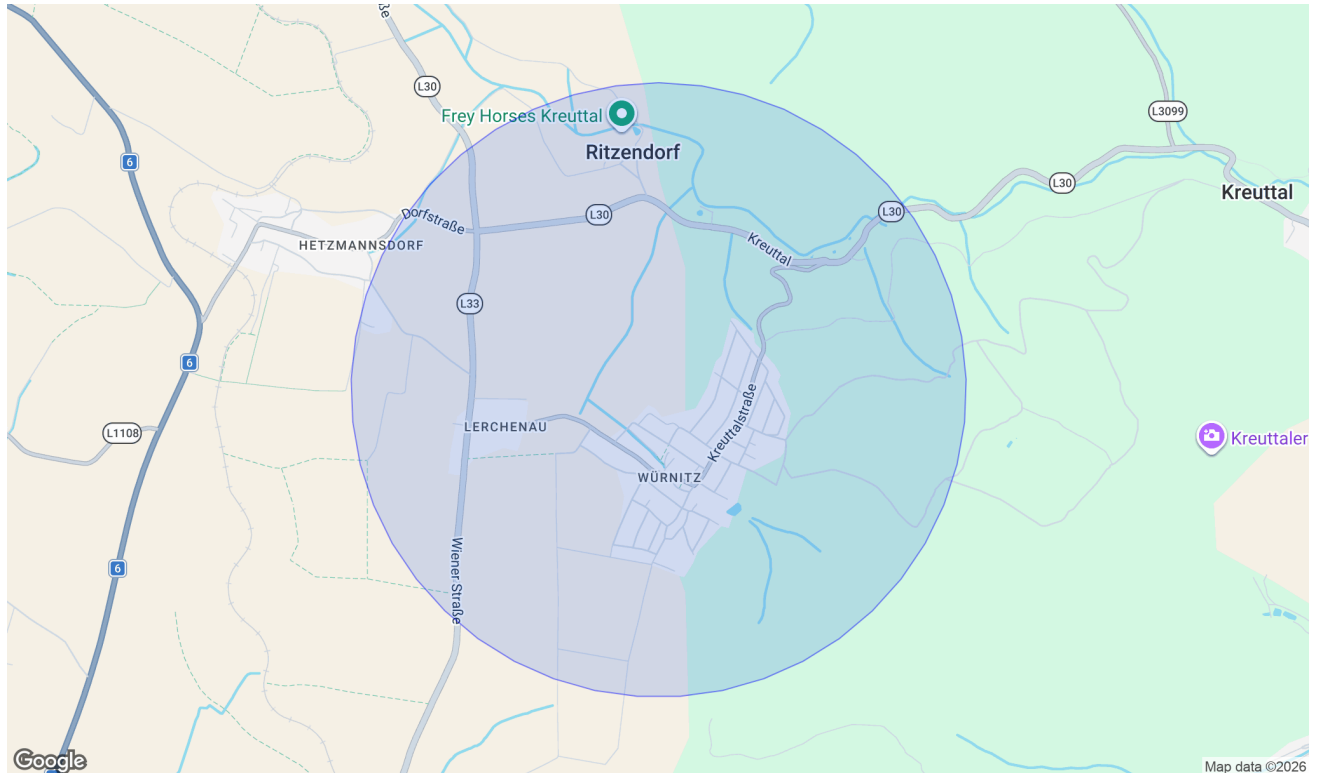






Lage

2112 Würnitz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	9.000 m
Klinik	9.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	7.500 m
Bahnhof	3.000 m

Kinder & Schulen

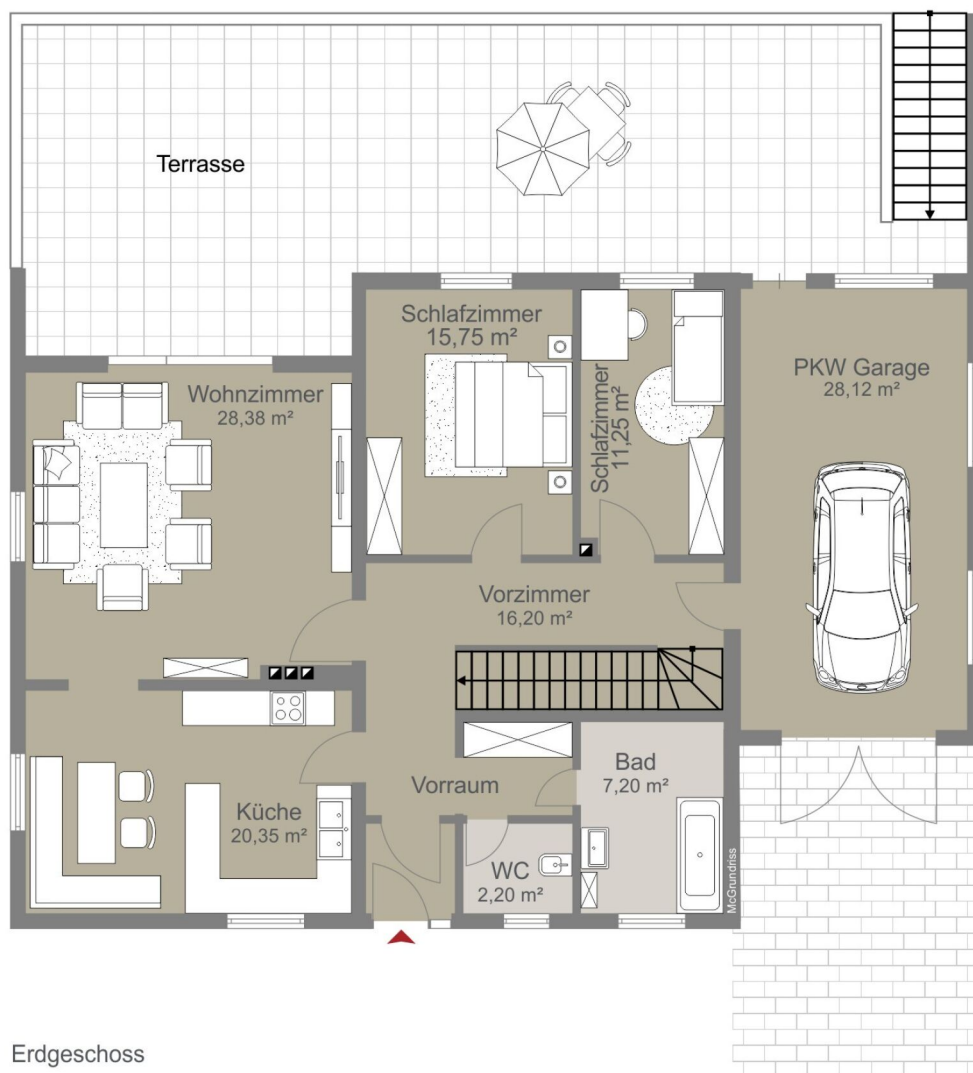
Kindergarten	4.000 m
Schule	3.500 m

Sonstige

Bank	4.500 m
Geldautomat	4.500 m
Post	500 m
Polizei	9.000 m

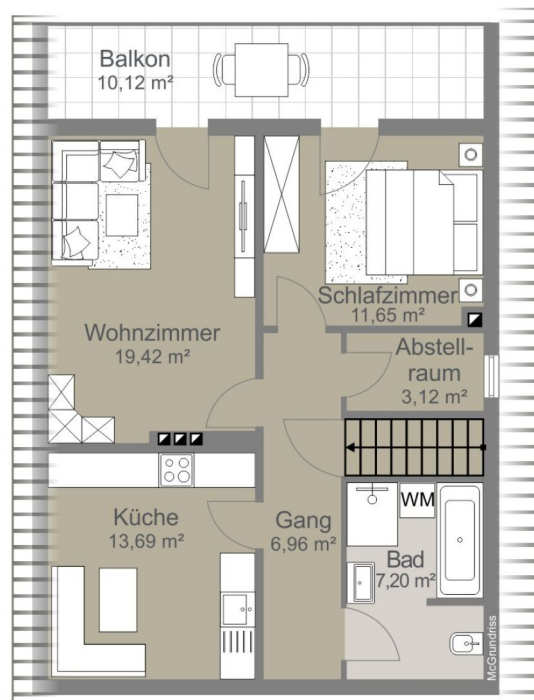
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Erdgeschoss

RIWOG



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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