

Traumhaftes Wohnen in Niederösterreich - Modernisiertes Haus mit Garten und hochwertiger Ausstattung



Objektnummer: 960/69567
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Wilfersdorf
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	620,00 m ²
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

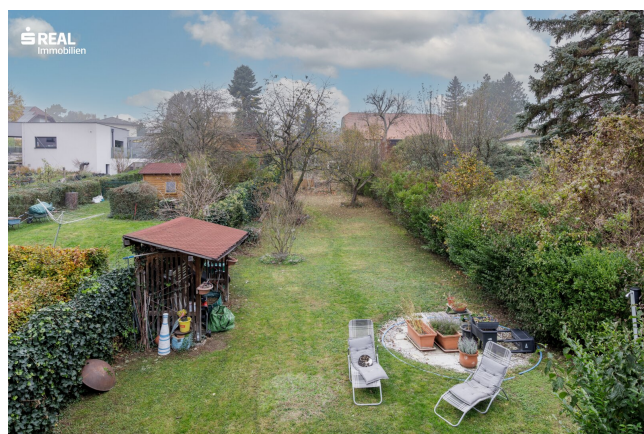
Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1







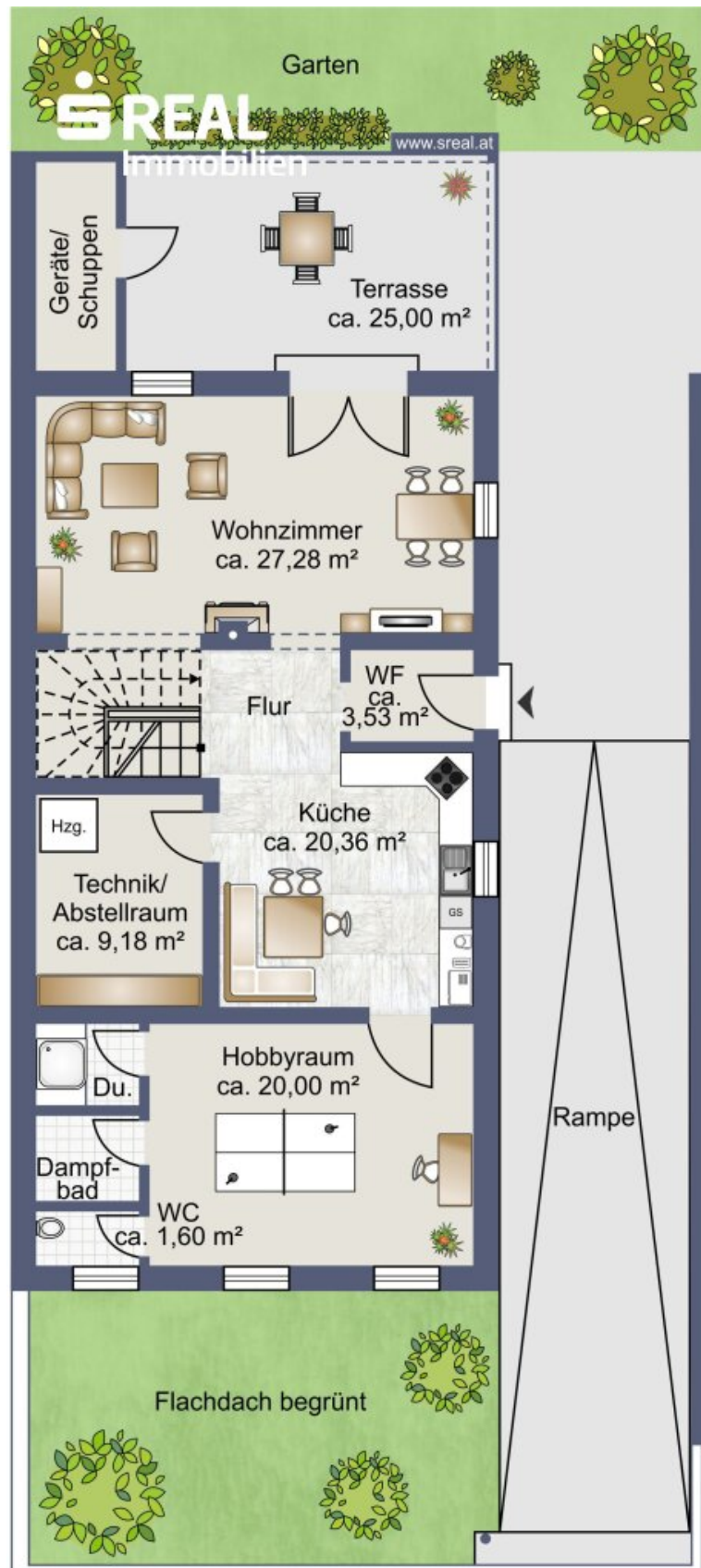




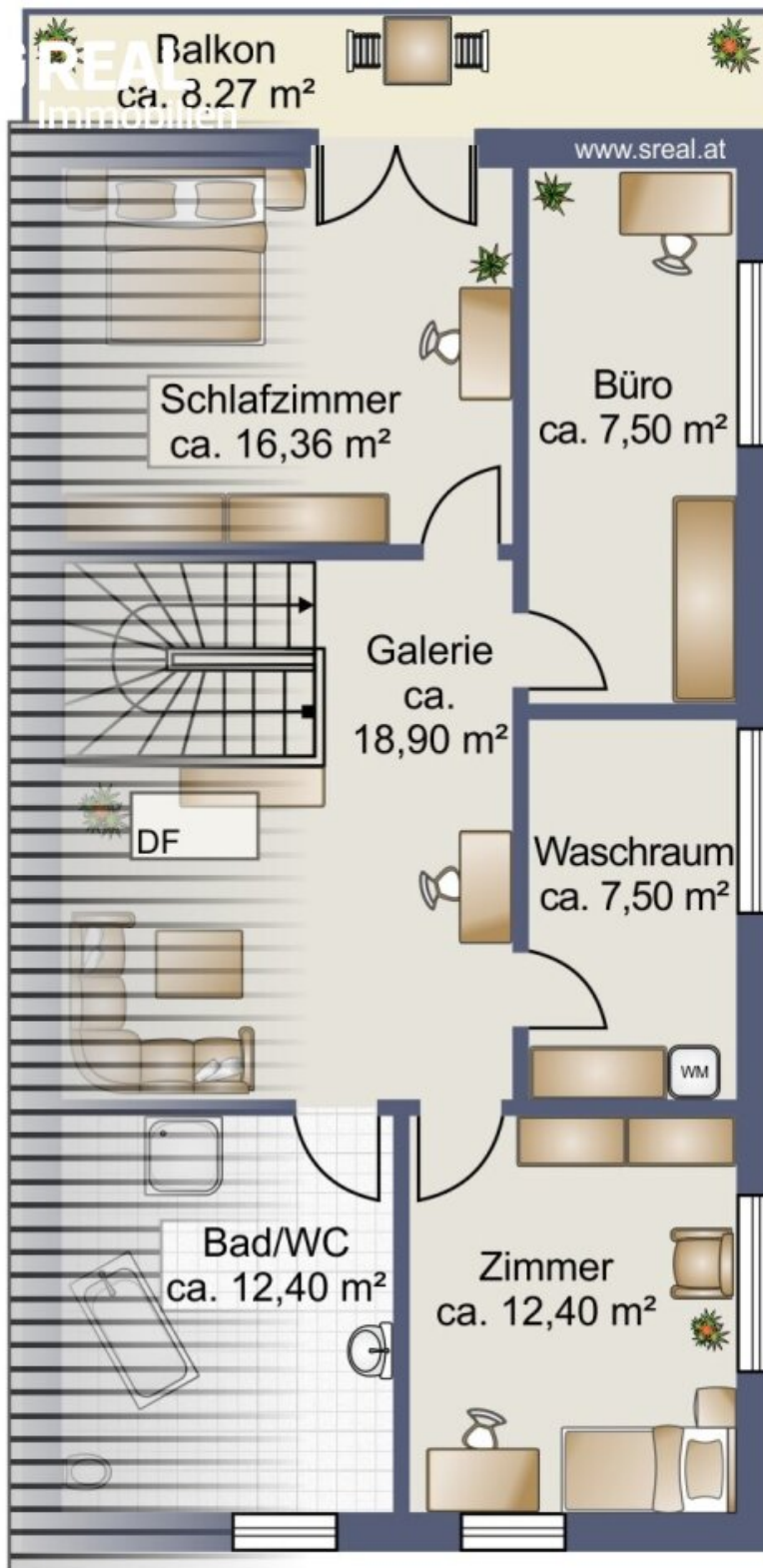




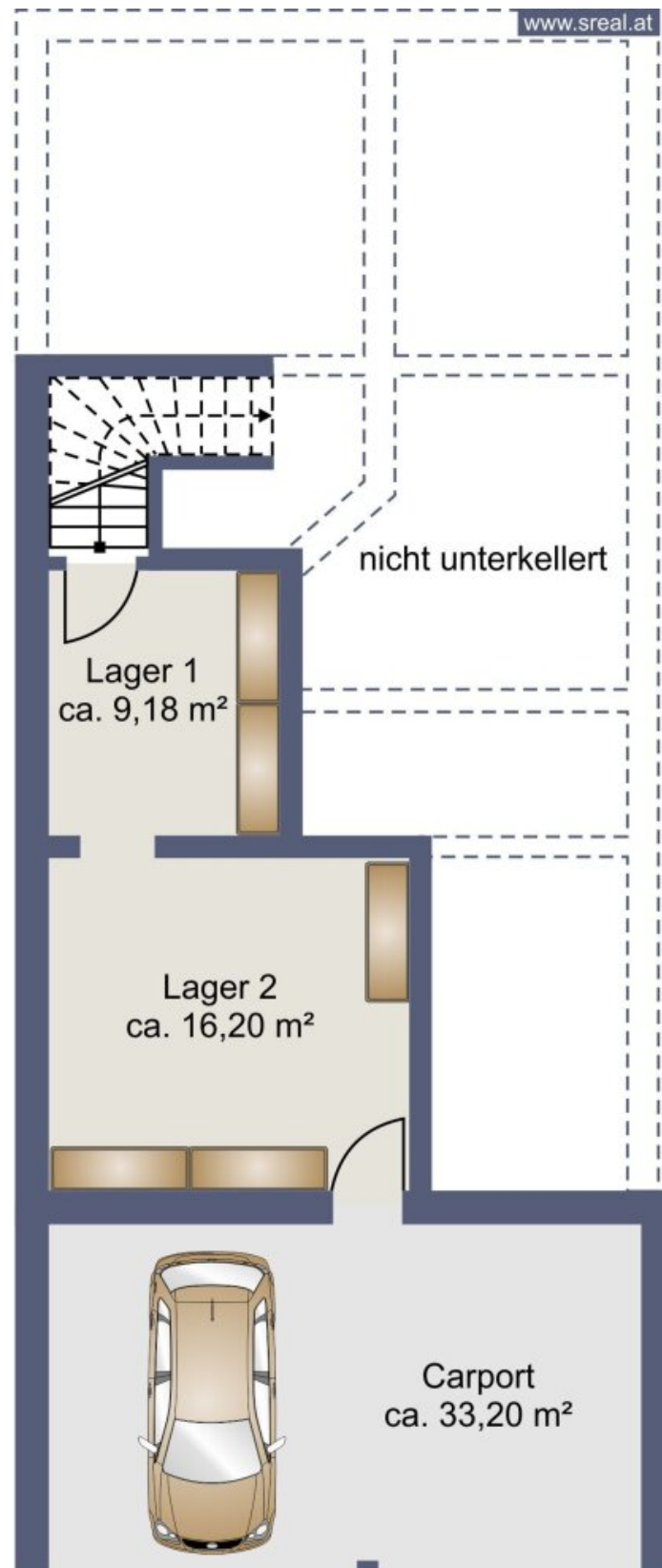




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim in der malerischen Ortschaft Wilfersdorf, wenige Autofahrminuten von Tulln entfernt. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein traumhaftes Wohngefühl bietet. Das Haus befindet sich direkt in einer schön angelegten Wohnsiedlung.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt.

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die fertiggestellten Umbauarbeiten und die gesamte modernisierte Haustechnik sowie der schön angelegte Balkon im Obergeschoss, der Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Hügel, die Stadt und die weite Landschaft bietet.

Das Haus verfügt über ein Doppelcarport. Der idyllisch angelegte Garten sowie die schöne Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden. Zusätzlich befindet sich auch ein Holzgartenschuppen im Garten, dieses unterstützt Sie bei der Aufbewahrung Ihrer Gartenwerkzeuge und Geräte und vereinfacht Ihnen die Pflege des Gartens.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbelastung und der guten Verkehrsanbindung. Auch für Familien mit Kindern ist das Haus ideal gelegen, da eine Schule und der Kindergarten sowie ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Hier können Sie Ihre Einkäufe erledigen und Ihre Kinder können sicher zur Schule gehen.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- nordwestseitigen Balkon
- Doppelcarport
- nordwestseitige Terrasse

- Holzgartenschuppen
- Garten

Das Kellergeschoss (ca. 25,00 m²) unterteilt sich in:

- Ist vom Doppelcarport und vom Flur im Erdgeschoss erreichbar
- 2 Keller-/Lagerräume

Das Erdgeschoss (ca. 87,00 m²) unterteilt sich in:

- Windfang
- Flur mit Zugang zum Stiegenhaus
- großzügiges Wohnzimmer mit tollem Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse und zum Garten
- Abstell-Technikraum-Speis
- Komplett neue Einbauküche mit Essecke
- Gästezimmer mit Waschtisch, Dusche und Dampfbad
- WC

Das Obergeschoss (ca. 75,00 m²) unterteilt sich in:

- schöne offene Galerie mit Zugang zur Stiege



- Schlafzimmer mit direktem Ausgang zum Balkon
- Badezimmer mit toller Badewanne und WC
- Kinderzimmer
- Wirtschafts-Waschraum
- Büro-/Abstellraum

Beheizt wird das Gebäude durch eine Etagen-Fußbodenheizung und dem tollen Zusatzofen (= wasserführender Kachelofen mit Sichtfenster) im Wohnzimmer, diese Heizung und die Warmwasseraufbereitung (Pufferspeicher PSC 1000) wird entweder über die Solaranlage (ca. 15 m²) oder über den Kachelofen betrieben. Der Betrieb über die Gastherme ist auch möglich wird aber derzeit nicht genutzt. Der Stromverteilerkasten wurde auch erst vor kurzem erneuert. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Da Wien nur ca. 28 km entfernt liegt, ist diese Liegenschaft bestens geeignet zum Pendeln.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098195?accessKey=67be>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.