# HIER BEGINNT EURE GESCHICHTE - Viel Platz für Geborgenheit & Gemütlichkeit!

Wohnzimmer mit Essplatz - Einfamilienhaus Wöllersdorf

## Objektnummer: 7939/2300161267

## Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2752 Wöllersdorf |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Nutzfläche:** | 160,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 23,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 117,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,72 |
| **Kaufpreis:** | 327.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 48,00 € |

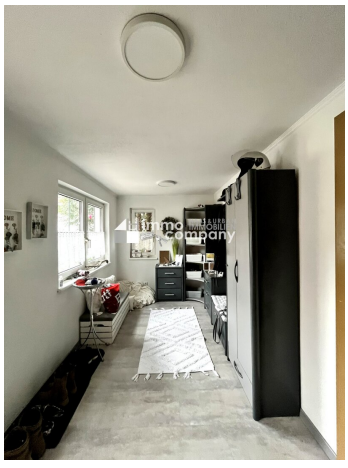
**Provisionsangabe:**

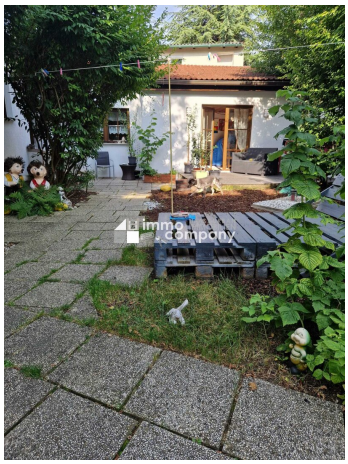
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf





**Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!**

# Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

**Dieses Haus ist ein Ort zum Ankommen, Aufblühen und Altwerden – mit Garten für Herzensmomente!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wöllersdorf, einem besonderen Einfamilienhaus, das Ihnen mit seiner gepflegten Ausstattung und vielseitigen Möglichkeiten ein ideales Wohngefühl bietet. Das Haus wurde ursprünglich 1908 gebaut, war nach Erzählungen mal ein Heuriger und ein Greissler bis es zum Wohnhaus umgebaut wurde. 1972 wurde die Vorderansicht umgebaut. 1991 wurde Dachgeschoss ausgebaut, das Ziegeldach und die Sporen erneuert und mit 25-30cm gedämmt, 1998 die Fassade gemacht und 2018 neu gestrichen. Ebenso wurden ca 1998 die Fenster und Aussenrollos erneuert. Die Bodenplatte ist mit 50cm isoliert (bis auf die Räume, wo sich der Keller darunter befindet)

Auf einer großzügigen Fläche von rund 160 m² erstreckt sich dieses einladende Haus, das mit seinen vier hellen und freundlichen Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Es erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus Sie den Wohnbereich und ebenso den Hobby/Partybereich betreten können. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Essplatz, die Küche mit angrenzender Speis, das Schlafzimmer, das Badezimmer mit Wanne, das WC und der Hobby/Partyraum. Vom Flur aus bei der Küche erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine große Galerie mit viel Platz, sowie zwei Kinderzimmer.

Der Hobby/Partyraum ist klassisch mit Holz eingerichtet und mit einem Kamin und einer Bar ausgestattet. Von hier aus erreichen Sie die Terrasse mit dem Whirlpool. Im Garten gibt es Platz zum relaxen, spielen oder plantschen im eigenen Pool. Eine Gartenhütte bietet Platz für Ihre Gartenmöbel und Geräte. Im Keller mit zwei Räumen ist Platz für Ihr Holzlager und weiterer Stauraum.

Das Haus wird aktuell mit Einzelöfen beheizt. (zwei Ölöfen und ein Holzkamin) Im Keller befindet sich bereits ein Gasanschluss zur Umsetzung Ihrer Zentralheizung. Oder wählen Sie selbst eine alternative Heizform, die für Sie passt. Die Immobilie teilmöbliert übergeben.

Die Lage in Wöllersdorf-Steinabrückl überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindungen. Egal, ob Sie mit dem Bus oder dem Zug unterwegs sind – die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist ausgezeichnet, ebenso fahren Sie bis zur Stadtgrenze Wien rund 25 Minuten. Zudem finden Sie in der Nähe alles, was das Herz begehrt: Schulen, Kindergärten, Bäckereien und weitere Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und treten Sie ein in Ihr neues Zuhause, in dem Sie unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten erleben werden. Wöllersdorf-Steinabrückl wartet auf Sie!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap