

Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Potenzial



Objektnummer: 8230/113

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 400,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,59
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



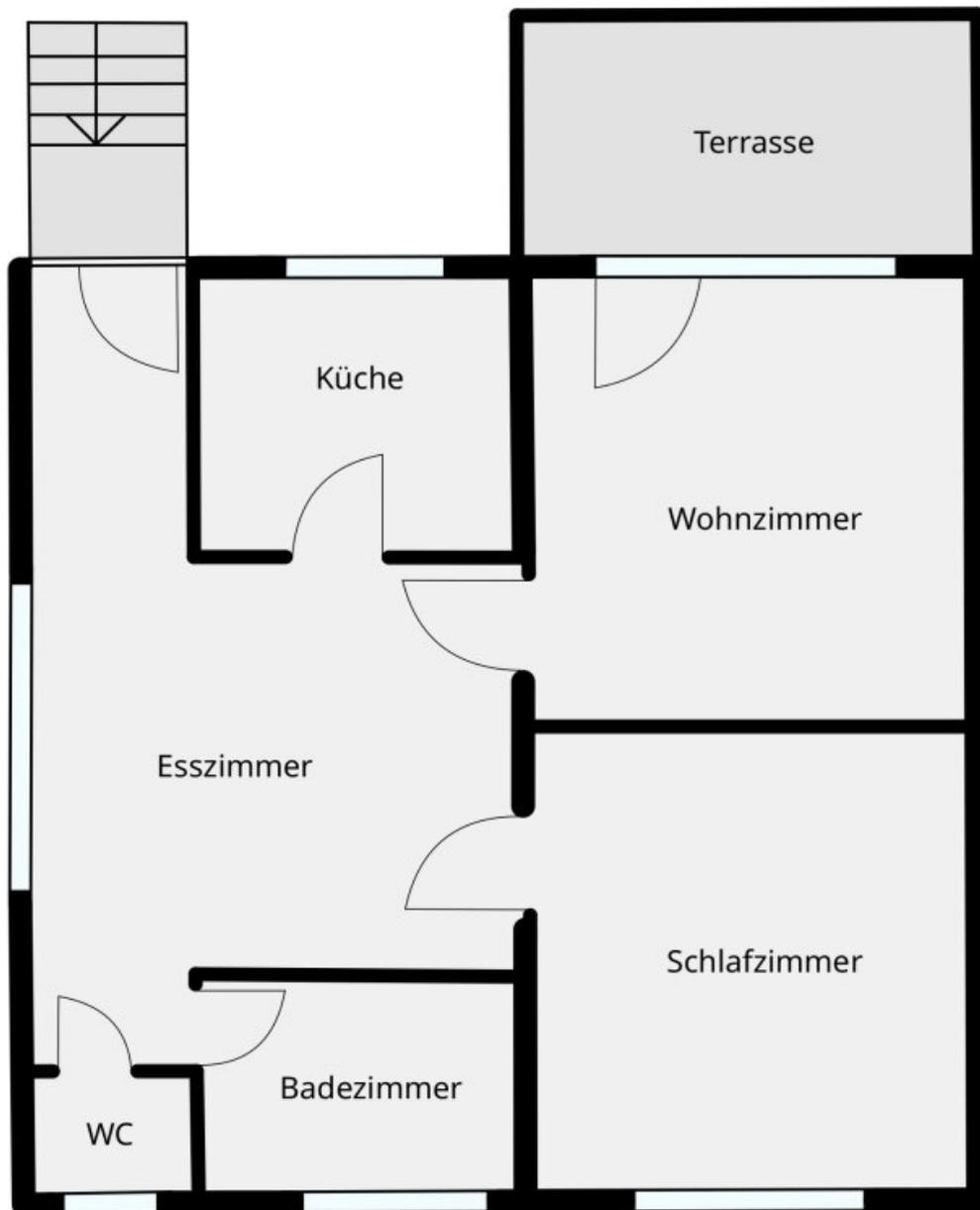
Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in 2351 Wiener Neudorf bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einer Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial sind. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², einem zusätzlichen Anbau von etwa 30 m² und einem 370 m² großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen, um mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick ein individuelles und einladendes Zuhause zu schaffen.

Die ruhige, aber zentrale Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv: Alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn genießen Sie eine hohe Flexibilität in Ihrem Alltag.

Das Haus selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre:

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen Vorraum, der direkt in ein großzügiges Zimmer führt, das sich ideal als Esszimmer nutzen lässt. Von hier aus erreicht man sowohl das Badezimmer mit separater Toilette als auch die angrenzende Küche, die direkt ans Esszimmer angeschlossen ist. Durch das Esszimmer gelangt man weiter in das helle Wohnzimmer, das mit bodentiefen Fenstern ausgestattet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Vom Wohnzimmer aus führt ein weiterer Zugang in das Schlafzimmer, das sich als gemütlicher Rückzugsort anbietet.

Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 30 m², das über einen eigenen Eingang verfügt und vielseitig genutzt werden kann – sei es als Hobbyraum, Gästehaus oder Büro.

Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Spielbereich für Kinder, grüne Ruheoase oder für kreative Gartenprojekte. Die bestehende Garage wird derzeit als Werkstatt genutzt und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für handwerkliche Arbeiten. Alternativ kann sie wieder als klassischer Stellplatz für ein Fahrzeug dienen.

Highlights:

- Drei helle, großzügige Zimmer – viel Platz für Familien, Paare oder Homeoffice
- 370 m² Grundstück mit Garten – ideal für Erholung und Freizeit

- Terrasse – gemütliche Stunden im Freien genießen
- Zusätzliches Gebäude mit ca. 30 m² – vielseitig nutzbar als Hobbyraum, Gästehaus oder Büro
- Garage mit Werkstattcharakter – perfekt für Handwerker oder als Abstellraum
- Fliesen- und Laminatböden – pflegeleicht und funktional
- Gas-Etagenheizung – sorgt für angenehmes Raumklima
- Badezimmer mit Fenster & separate Toilette – zusätzlicher Komfort im Alltag
- Sanierungsbedürftiger Zustand – großes Potenzial für eine individuelle Gestaltung
- Attraktiver Kaufpreis von 349.000 € – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Wiener Neudorf, die sich durch eine perfekte Mischung aus Ruhe und guter Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Banken, die Post sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler und Berufstätige ist die Verkehrsanbindung ideal: Der Bahnhof und mehrere Busverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte, während die nahegelegene Autobahn einen unkomplizierten Anschluss in alle Richtungen ermöglicht. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Ihr neues Zuhause wartet!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige

Einfamilienhaus in Ihr persönliches Traumhaus! Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier ein echtes Schmuckstück erschaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie.

Rechtliches:

Die angegebene Wohnfläche ist eine Schätzung der Eigentümerin und ohne Gewähr. Eine genaue Flächenberechnung liegt nicht vor. Der Zubau ist nicht genehmigt. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap