

**+++TOP-LAGE in Hagenbrunn My Way+++ | Grundstück
mit 2.999 m² | Haus mit Garage und Carport |
vollunterkellert**



Objektnummer: 4143

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	1986
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	129,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	73,95 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	81,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Hagenbrunn, nur wenige Minuten von Wien entfernt!

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in und um Hagenbrunn. Das Haus wurde 1986 fertiggestellt und 2001 erweitert. Die Grundfläche des Grundstücks beträgt ca. 2.999 m².

Die Raumaufteilung des Hauses stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoß:

- Vorraum mit ca. 6 m²
- Schlaf-/Arbeitszimmer mit ca. 12 m²
- Küche mit ca. 12 m²
- Wohnzimmer mit ca. 38 m²

Obergeschoß:

- Zimmer 1 mit ca. 20 m²
- Zimmer 2 mit ca. 10,5 m²
- WC mit ca. 3,04 m²
- Dachboden (nicht ausgebaut/Dachschrägen) mit ca. 28 m²

Keller:

- Gang mit ca. 10,9 m²
- Kellerraum 1 (Holzboden) mit ca. 13,7 m²
- Kellerraum 2 (Holzboden) mit ca. 8 m²
- Kellerraum 3 (Fliesen) mit ca. 3,8 m²
- Vorraum zu Bad und WC mit ca. 2,25 m²
- WC mit ca. 1 m²
- Bad mit ca. 5,2 m²
- Kellerraum 3 (Fliesen) mit ca. 10,6 m²
- Kellerraum 4 (Fliesen) mit ca. 10,6 m²
- Waschküche mit ca. 3,3 m²
- Vorraum mit ca. 4,6 m²

Highlights:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Holzofen

- Großes Grundstück bzw. großer Garten mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Südlich ausgerichtete Terrasse
- Ruhelage
- Garage & Carport

Das Haus bietet ausreichend Platz zum Wohnen als auch zum Arbeiten. Das großzügige Wohnzimmer hat einen Ausgang zur südlich ausgerichteten Terrasse, die mit ihrem Grünblick an sonnigen Tagen zum Entspannen einlädt. Der mehr als großzügige Garten bietet Ihnen sehr viele Nutzungsmöglichkeiten und ist für Naturliebhaber der ideale Ort um sich zu betätigen.

Im Erdgeschoß finden Sie zudem eine voll ausgestattete Küche sowie ein weiteres Zimmer, das als Schlaf- oder Arbeitszimmer geeignet ist. Im Obergeschoß sind 2 Zimmer, die sowohl als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbar sind sowie ein WC. Der Dachboden ist noch ausbaubar.

Beheizt wird das Haus einerseits durch eine zentrale Gasheizung. Ein Holzofen im Wohnzimmer bringt wohlige Wärme an kalten Tagen - somit ist man nicht von einer Energiequelle vollends abhängig.

Zusätzlich gehört zu dieser Immobilie eine Garage sowie ein Carport, die nicht nur ausreichend Platz für Ihr Auto bieten, sondern auch zusätzlichen Stauraum schaffen. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert nach Wien oder in das nahegelegene Korneuburg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bzw. den Bahnhof kommen können.

Hagenbrunn bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Ob Wanderungen in der Natur, Radtouren oder entspannte Spaziergänge – sowie ein großes gastronomisches Angebot an Heurigen im Ort.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung der Immobilie.

Kaufpreis: 950.000,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap