

**Gepflegtes Einfamilienhaus | 4 Zimmer | Großer Garten |
Schuppen und Werkstatt**




SwissLife
Select

Objektnummer: 6013/946

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Obersulz
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	140,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.150,00 m ²
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 309,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,66
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



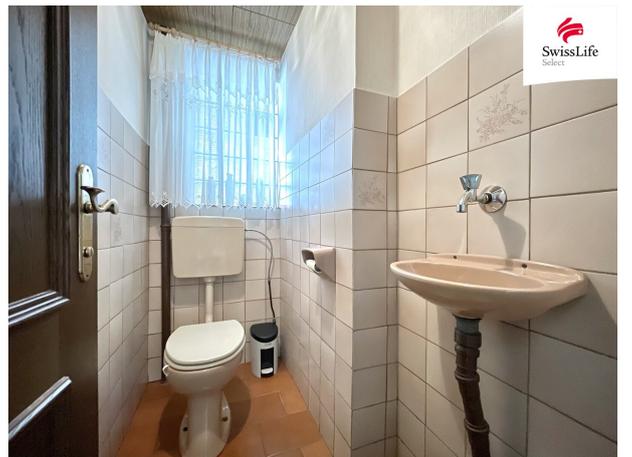
Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 676 32 076 23
H +43 676 32 076 23









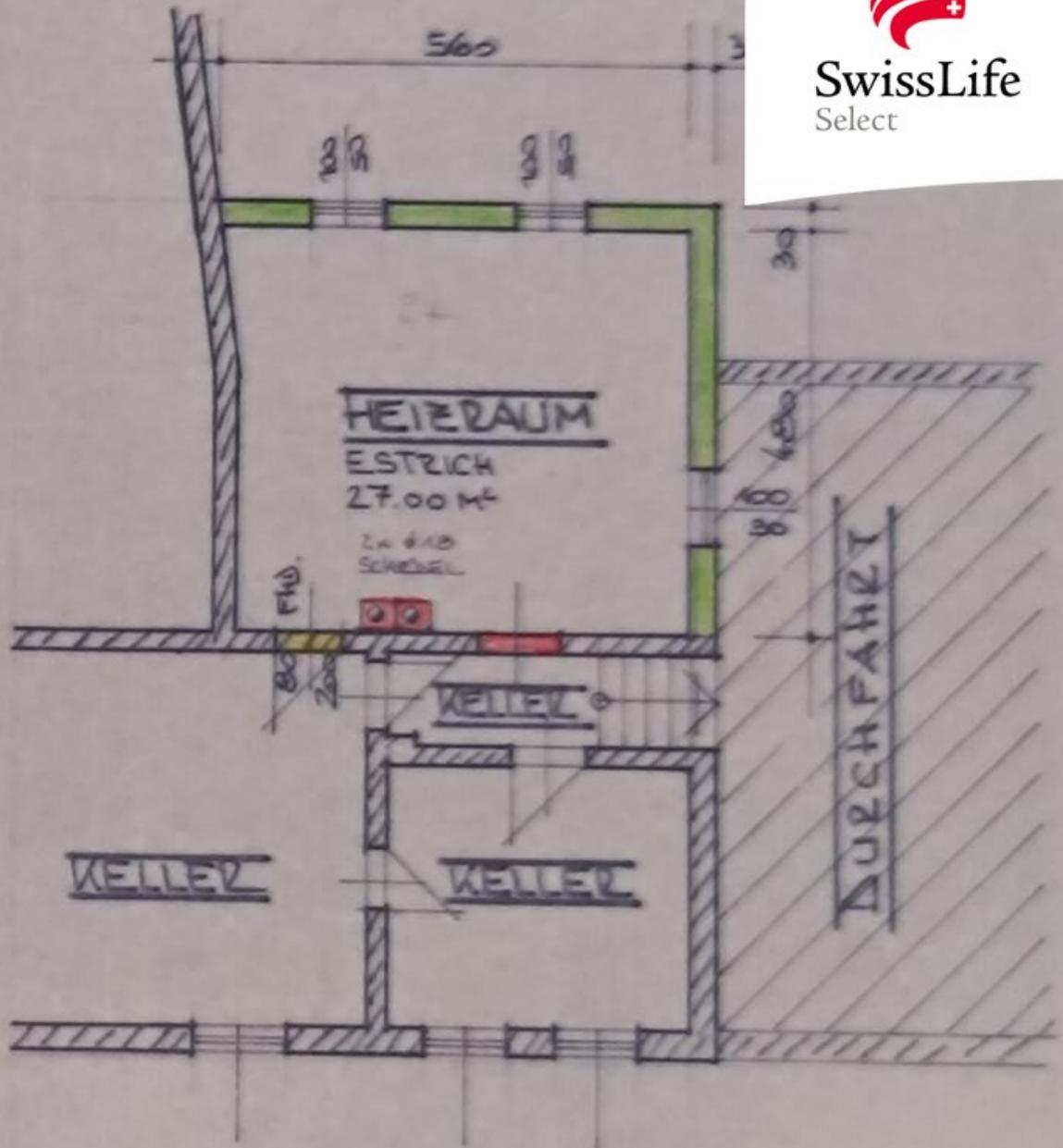


SwissLife
Select





SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Obersulz, Niederösterreich. Die kleine Gemeinde liegt im idyllischen Weinviertel und gehört zum Bezirk Gänserndorf.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über insgesamt 4 Zimmer zuzüglich Wohnküche, die sich auf einer Ebene verteilen. Es ist teilweise renovierungs- und modernisierungsbedürftig, hat jedoch großes Potential für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Grundstück ist mit ca. 1.430 m² großzügig bemessen und bietet Platz für vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Gärtnerei. Zwei Schuppen und die Werkstatt sind perfekt für zusätzlichen Stauraum, z.B. für Gartengeräte oder für Ihre Hobbyprojekte.

Das Haus wurde 1951 errichtet und durch einen Zubau 1986 erweitert. Es besteht aus 2 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m² und teilt sich auf wie folgt:

Haus Teil 1 (ca. 93 m²)

- + Eingangsbereich
- + Vorraum
- + Küche ca. 11,20 m²
- + Bauernstube ca. 10,08 m²
- + Wohnzimmer ca. 13,80 m²
- + Schlafzimmer ca. 19,80 m²
- + Zimmer ca. 13,65 m²
- + Speis, kleines Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- + Toilette

Haus Teil 2 (ca. 47,29 m²) ca. 1970 errichtet

+ Vorraum

+ Küche

+ Kabinett

+ Schlafzimmer

+ Toilette

Keller (ca. 75 m²) - Heizraum und zwei weitere Räume

Der Heizraum wurde 1986 errichtet.

Geheizt wird mit einem Allesbrenner / Holz + Öl

Innenhof

Die Fläche im Innenhof ist ideal zum Entspannen unter freiem Himmel, für Gartenpartys oder Grillabende.

Natur pur

Der großzügige Garten ist mit einer Vielzahl von Obstbäumen, Sträuchern und Blumen umgeben, die eine natürliche Grenze und Privatsphäre bieten.

Was ist los in Obersulz

Tennisverein, Sportclub, Musikverein, Freiwillige Feuerwehr uvm.

Lage und Umgebung

Dörflicher Charakter, gute Anbindung an die Autobahn A5. Die nächsten zentralen Orte sind Mistelbach und Zistersdorf.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank und ein Greißler sind in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen

Mistelbach: ca. 12 km, 13 Minuten Autofahrt

Zistersdorf: ca. 10 km, 11 Minuten Autofahrt

Gänserndorf: ca. 24 km, 25 Minuten Autofahrt

Wien (Zentrum): ca. 56 km, 46 Minuten Autofahrt

Flughafen Wien: ca. 64 km, 45 Minuten Autofahrt

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <7.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <4.000m
Polizei <5.500m
Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap