

**ROHDIAMANT in IDYLLISCHER Sackgassenlage,  
Grünblick und südseitig ausgerichteten Garten**



**Objektnummer: 7939/2300161658**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2011 Sierndorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Urban

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

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus mit **ca.80qm Wohnfläche** am Rande der Marktgemeinde Sierndorf bei Stockerau, eine Gemeinde mit vollwertiger Infrastruktur, wie eigenem Autobahnanschluß (**Stockerau 7min, Wien 25min, Tulln 25min** (Messegelände, Events etc.)), eigenem Bahnhof (teils halbstündliche Fahrtmöglichkeit in beide Richtungen) sowie Nahversorger, Bio-Bauern mit Ab-Hof-Verkauf, als auch Arzt, Tierarzt, Volksschule, Musikschule oder Fleischerei – ob zu Fuß oder per Fahrrad.

Auch ein Erholungszentrum mit Teichanlage, ein Schloßpark und üppige Heurigidichte ist in und um Sierndorf vorhanden und unterstreicht die hohe Lebensqualität die das Weinviertel bietet und auch für Radfahrer attraktiv macht.

Das **533m<sup>2</sup> große – südlich ausgerichtete - Grundstück** beinhaltet einen Altbaumbestand an Obstbäumen und Weinstöcken, das Gebäude selbst ist in altersadäquatem Zustand, am Ende einer Sackgasse gelegen, in einer somit ruhigen Siedlung an einem Hang (keine Hochwassergefährdung, kein Durchzugsverkehr, Ruhelage).

An Räumlichkeiten gibt es eine große nord-west ausgerichtete Wohnküche mit zwei Fensterfronten, ein süd-ost gelegenes großes Wohnzimmer und nebst Nebenräumen (Bad, WC, Vorzimmer), gibt es weiters einen zentralen Technikraum sowie einen eigenen Lagerraum mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss auf der unteren Ebene. Sowohl Küche als auch Wohnzimmer sind somit über zwei Wege begehbar.

Die obere Ebene verfügt über einen Stiegenaufgangsraum mit ebenfalls ausreichend Stauraum und einem in den Garten ausgerichteten Zimmer.

Der restliche Dachboden ist unausgebaut, jedoch vorbereitet für einen weiteren Ausbau (alle Leitungen vorhanden)

Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt aber über einen Lagerkeller, im genehmigten

Einreichplan wurde auch ein ostseitiger Zubau bereits genehmigt.

Aktuell ist eine Gasheizung als auch eine Photothermieanlage vorhanden, die für Warmwasser und Heizung zuständig ist, aufgrund vorrausschauender Konstruktion und Anordnung der Bauteile wäre ein Austausch auf eine Wärmepumpe möglich.

**Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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 <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap