

**Exposé für zwei Doppelhaushälften – Ein attraktives  
Angebot in interessanter Lage mit Potenzial**



**Objektnummer: 6840/195**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3710 Ziersdorf
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	563,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

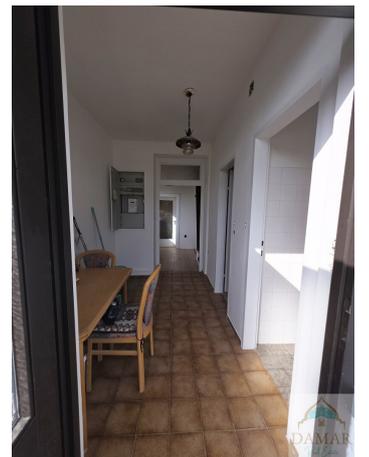


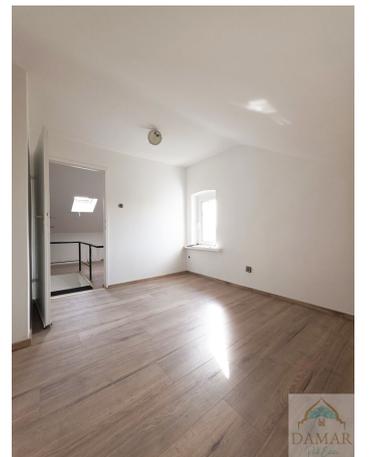
**Mag. Ahmet Turan Damar**

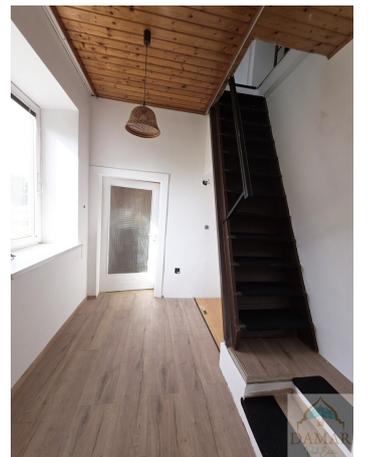
DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien

T +43 670 7759477

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











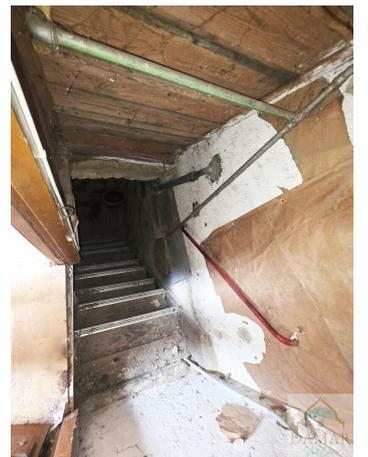




















## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie, die Ihnen die Möglichkeit bietet, zwei charmante Doppelhaushälften auf einem großzügigen Grundstück von ca. 747 m<sup>2</sup> zu erwerben. Insgesamt stehen Ihnen etwa 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, ideal für individuelle Wohnbedürfnisse.

Eine Haushälfte wurde liebevoll saniert und kombiniert modernen Komfort mit traditionellen Elementen. Die zweite Hälfte ist ein kreatives Projekt zur individuellen Gestaltung. Der schön angelegte Garten lädt zum Entspannen im Freien ein. Beachten Sie, dass sich hinter dem Grundstück Gleise befinden, auf denen regelmäßig Züge verkehren. Diese Geräuschkulisse wird jedoch durch die grüne Umgebung des Gartens harmonisch ausgeglichen.

Zusätzlich ist nur auf der sanierten Seite des Grundstücks eine technische Anlage der ÖBB (Servitut!) vorhanden. Dies bedeutet, dass die ÖBB das Recht hat, in den Garten zu gelangen, um Wartungsarbeiten an der Anlage durchzuführen. Diese Gegebenheit sollte bei einem Kauf berücksichtigt werden.

Die Doppelhaushälften können auch separat erworben werden:

- der sanierte Teil € 170.000,- mit der ÖBB-Anlage und einem Werkzeugschuppen (welches zu einer Garage umfunktioniert werden kann) mit einer extra Toilette und Waschküche,
- der unsanierte Teil € 150.000,- mit einem schönen Garten ohne Servitut.

Nur 30 Autominuten von Wien entfernt und wenige Gehminuten vom Bahnhof Ziersdorf gelegen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Anbindung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Lage ist ideal, nur 30 Autominuten von Wien entfernt und wenige Gehminuten vom Bahnhof Ziersdorf. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine hochwertige Wohn- und Lebensqualität zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzzinformation](http://www.damar.at/datenschutzzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <6.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap