

**VERKAUFT - Generationenhaus!**



**Objektnummer: 1104**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3435 Zwentendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 244,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

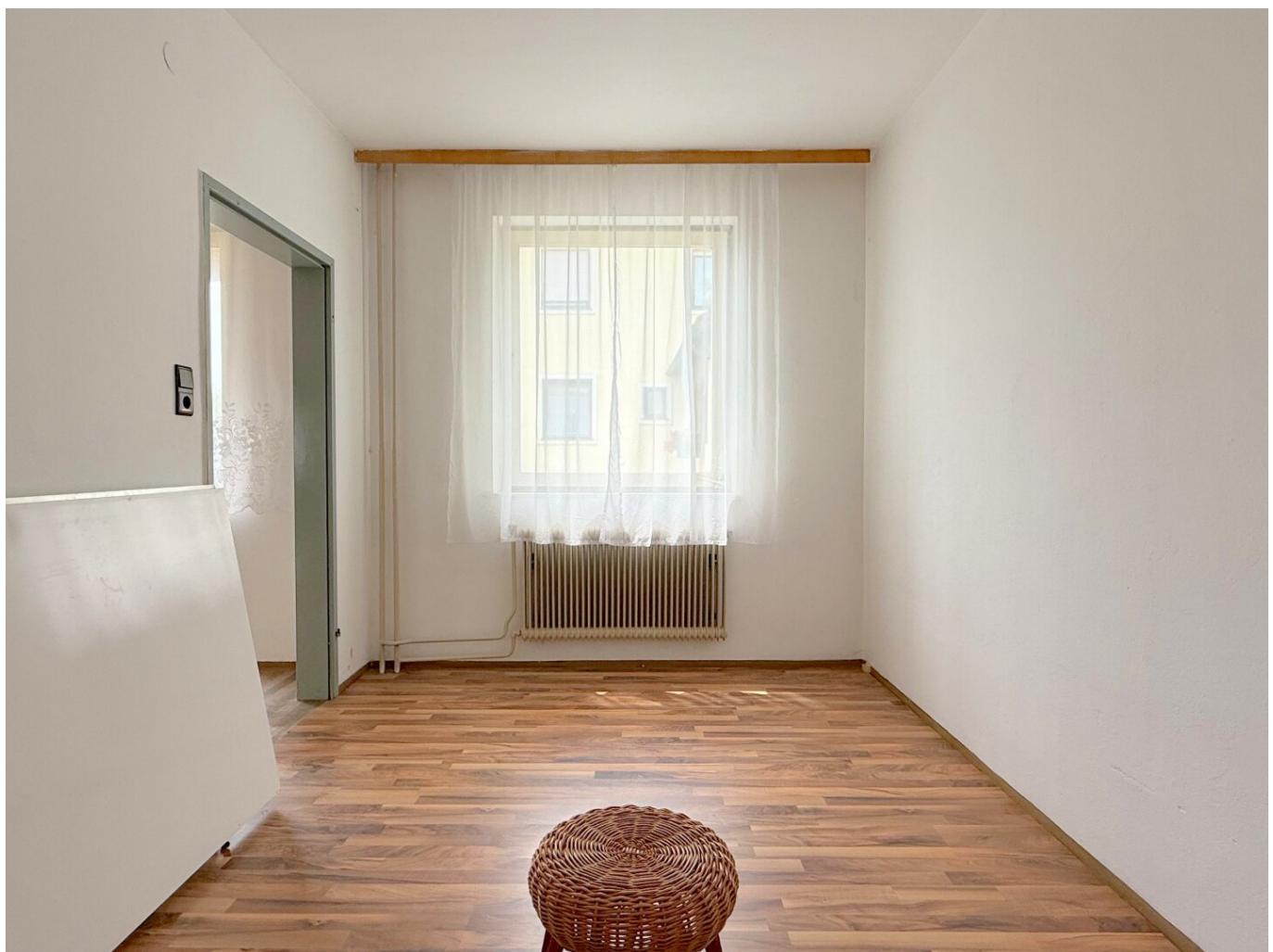
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25























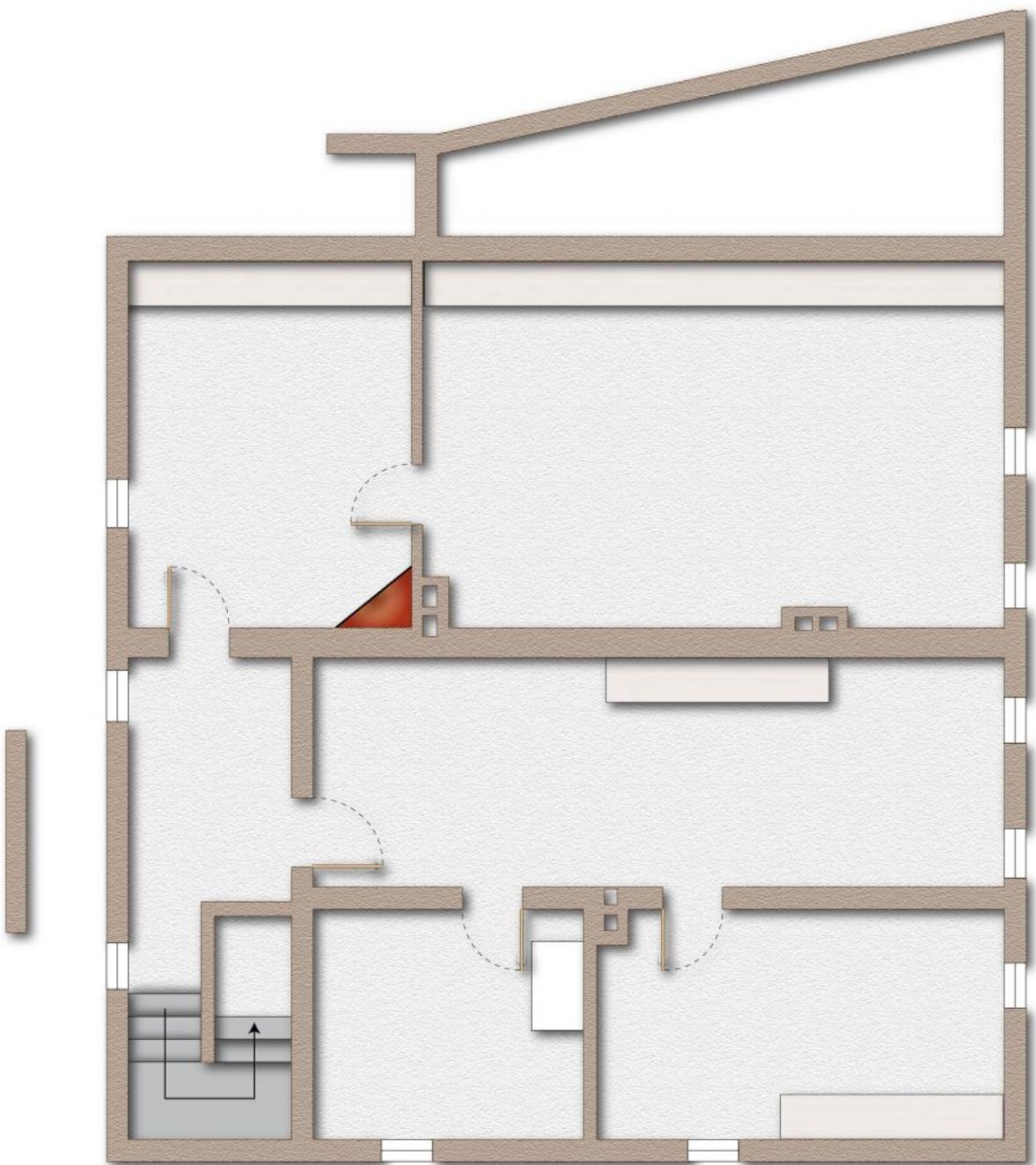
**RE/MAX**  
Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



 **RE/MAX Magic**  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



 **RE/MAX Magic**  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Dieses klassische Zweifamilienhaus, Baujahr 1965, befindet sich auf einem 554 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück in einer ruhigen Siedlung ohne Durchzugsverkehr.

Ideal für zwei Familien bietet das Haus jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Etage. Sowohl Erdgeschoss als auch Obergeschoß verfügen jeweils über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, zwei kleinere Zimmer, eine große Küche mit Speis, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Zusätzlich steht jeder Wohnung ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Das gesamte Haus braucht etwas Zuwendung, um seinen Charme wieder voll zu entfalten – Farbe allein wird hier nicht ausreichen. Das Erdgeschoß zeigt altersbedingte Gebrauchsspuren, während sich das Obergeschoß in einem insgesamt besseren Zustand präsentiert. Beide Wohneinheiten verfügen aber über einen Balkon, der ausreichend Platz bietet.

Der sehr große Keller mit ca. 106 m<sup>2</sup> umfasst vier unterschiedlich große Räume sowie einen Heizraum. Beheizt wird das Haus mit einer alten Ölheizung. Eine geräumige, längliche Garage mit ca. 40 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Fahrzeuge und Stauraum.

Der ebene Garten ist nicht besonders groß, bietet aber trotzdem genug Platz für Kinder zum Spielen – ob auf dem Trampolin, an der Schaukel oder mit einer kleinen Rutsche. Ein Pool sorgt an warmen Tagen für Abkühlung und Spaß. Auch für Tiere ist Raum vorhanden, und Gartenfreunde können selbst Blumen, Kräuter oder eigenes Gemüse anpflanzen. So entsteht hier ein liebevoll gestalteter Rückzugsort für die ganze Familie.

Zwentendorf punktet mit einer familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergarten und Volksschule sind vor Ort vorhanden. Die Stadt Tulln erreichen Sie in etwa 8 km Entfernung in rund 10 Minuten mit dem Auto. Die schnelle Anbindung an die S40 macht auch Pendeln nach Wien komfortabel möglich. Für den täglichen Bedarf sorgen BILLA, SPAR und ein monatlicher Wochenmarkt direkt im Ort.

Dieses Haus bietet viel Platz und Ruhe in guter Lage – perfekt für zwei Familien, die gerne naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Ein unaufgeregtes Haus mit viel Potenzial – ideal für alle, die Raum zum Gestalten suchen, und das zu einem attraktiven Preis.

Dieses Angebot wird mit unserem Digitalen Angebots Verfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Sie entscheiden, welches Angebot uns erreicht.

Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich je nach Nachfrage nach oben oder

nach unten bewegen kann. Vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers.

Mindestpreis: € 195.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)