

**Idylle trifft Stadtnähe – Ihr Eigenheim im Weinviertel 81m<sup>2</sup>  
Wohnfläche mit Ausbaupotential und 270m<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 6460/308**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Unterolberndorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	436,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,80
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

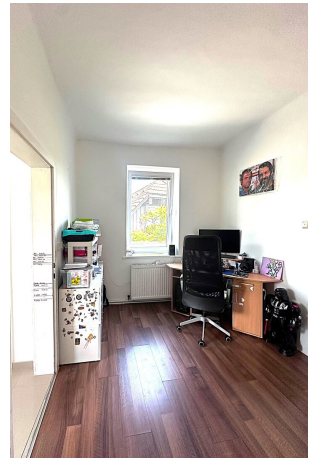


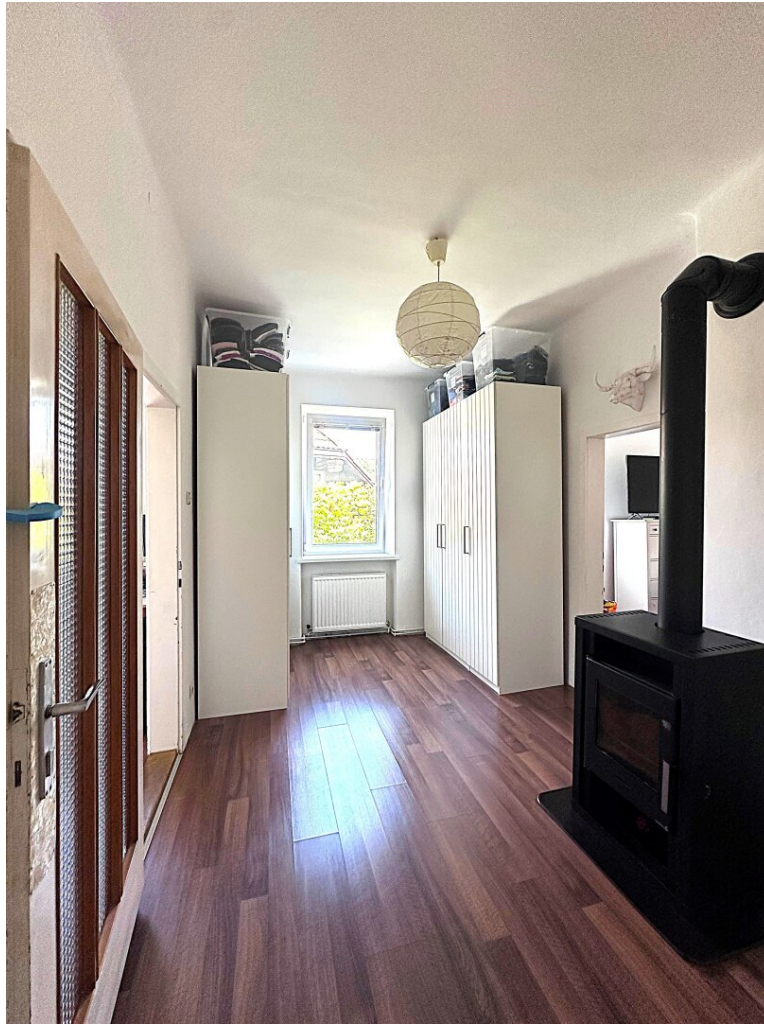
**Cathrin Markiewicz**

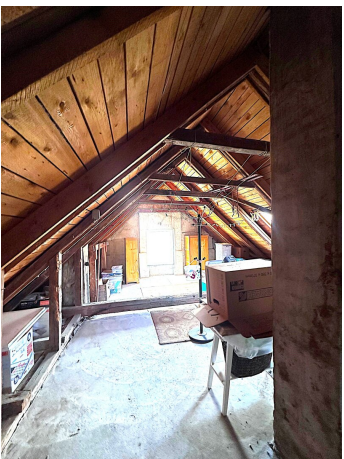
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

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



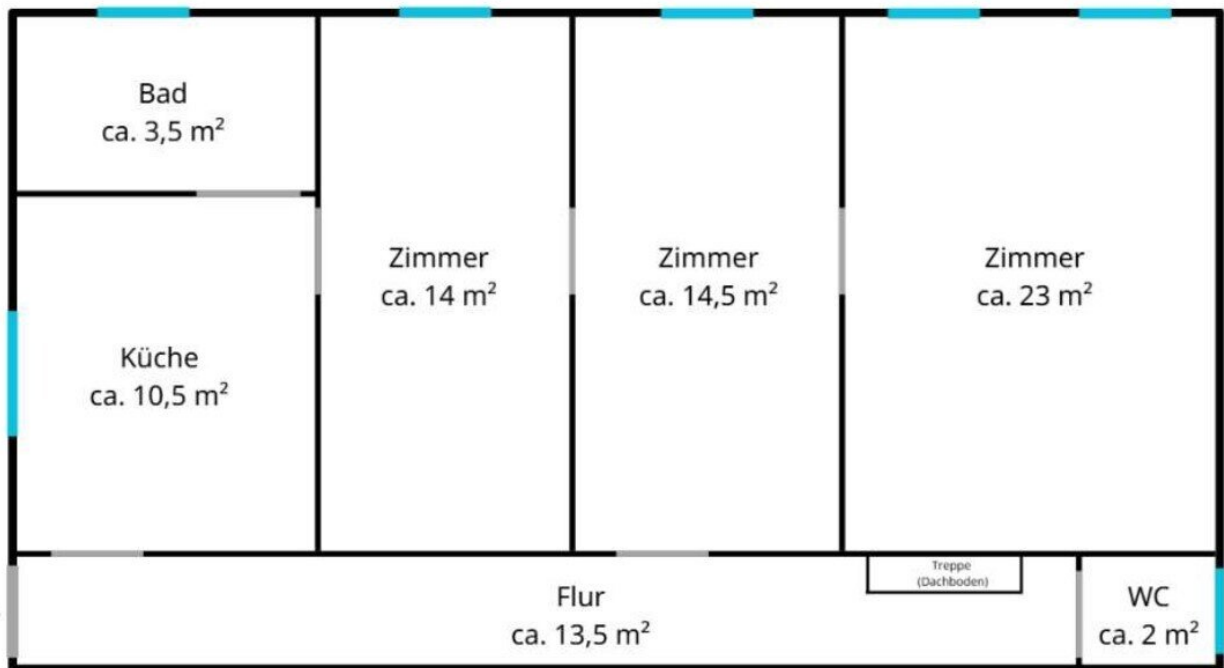












# Objektbeschreibung

## Ein Haus mit Charme und Potenzial – Ihr neues Zuhause in Unterolberndorf

Willkommen in einem besonderen Eigenheim, das seit rund 70 Jahren liebevoll gepflegt wird und nun darauf wartet, eine neue Familie glücklich zu machen. Dieses Einfamilienhaus, erbaut um 1955, verbindet nostalgischen Charakter mit moderner Ausstattung und bietet viel Raum für individuelle Wohnträume.

### WOHN- UND LEBENSRAUM

Auf einer Ebene stehen Ihnen ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung – durchdacht aufgeteilt in drei helle, großzügige Zimmer. Das Wohnzimmer mit rund 23 m<sup>2</sup> lädt zu geselligen Stunden ein, während zwei freundliche Schlafzimmer (ca. 14,5 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>) erholsamen Rückzugsort bieten. Eine gut ausgestattete Küche von etwa 10,5 m<sup>2</sup>, erst vor rund zehn Jahren modernisiert, ist mit Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler komplett eingerichtet. Das Badezimmer (3,5 m<sup>2</sup>) ist praktisch gestaltet und wird über einen Elektroboiler versorgt, das separate WC (2 m<sup>2</sup>) wurde ebenfalls vor etwa zehn Jahren saniert. Ein zentraler Flur mit ca. 13,5 m<sup>2</sup> rundet die gelungene Raumaufteilung ab.

### OBEKTBESCHREIBUNG

Das Haus steht auf einem etwa 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Hier können Sie entspannen, Pflanzen kultivieren oder einfach die Sonne genießen – eine grüne Oase direkt vor der Haustüre.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Laufend instandgehalten, zuletzt 2019 mit neuer Fassade samt Teil-Vollwärmeschutz
- Hochwertige, 3-fach verglaste Kunststofffenster für exzellente Wärmedämmung
- Heizsystem mit Öl und festen Brennstoffen, zusätzlich gemütlicher Schwedenofen – ein Gasanschluss ist bereits vorhanden
- Fußböden aus pflegeleichtem Laminat und zeitlosen Fliesen
- Niedrige laufende Kosten: derzeit nur ca. € 60 Betriebskosten pro Monat

### NEBENRÄUME & ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Haus ist teilweise unterkellert (Erdkeller) und bietet zusätzliche Nutzflächen von

insgesamt ca. 130 m<sup>2</sup>. Eine Garage mit ca. 20 m<sup>2</sup> sowie ein Heizraum bzw. Werkstatt mit ca. 25 m<sup>2</sup> sorgen für reichlich Stauraum. Besonders attraktiv ist der ausbaufähige Dachboden mit rund 60 m<sup>2</sup>, der Ihnen die Option für zusätzlichen Wohnraum eröffnet – ein Kostenvoranschlag liegt bereits vor.

## **LAGE & UMGEBUNG**

Das Einfamilienhaus befindet sich in Unterolberndorf, einer charmanten Gemeinde im Weinviertel, die für ihre ruhige, naturnahe Umgebung geschätzt wird. Direkt im Ort stehen Ihnen wichtige Einrichtungen wie ein praktischer Arzt zur Verfügung, und die Volksschule ist bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Familien mit Kindern.

Für den täglichen Einkauf sowie weitere Dienstleistungen finden Sie alles Nötige in den Nachbarorten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität im Grünen: Spazier- und Radwege beginnen quasi vor der Haustüre, Felder und Wälder laden zum Entspannen, Laufen oder Radfahren ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Dank öffentlicher Verkehrsmittel erreichen Sie Wien schnell und unkompliziert – perfekt für Pendler, die die Ruhe des Landlebens nicht missen möchten, aber auf die Nähe zur Großstadt Wert legen.

- **Infrastruktur:** Die Katastralgemeinde Kreuttal mit rund 750 Einwohnern bietet eine sehr gute Grundversorgung. Kindergarten, Volksschule, eine allgemeinmedizinische Praxis sowie ein Kulturhaus stehen direkt im Ort zur Verfügung. Für Sportbegeisterte gibt es außerdem einen Sport- und Tennisplatz.
- **Anbindung:** Der nächste Schnellbahnhof (Linie S2) liegt nur etwa 2 km entfernt – von dort erreichen Sie Wien in rund 24 Minuten. Auch die Autobahn A5 ist schnell erreicht, sodass Sie die Hauptstadt mit dem Auto in ungefähr 20 Minuten bequem erreichen.

## **VERFÜGBARKEIT**

Das Objekt kann flexibel übernommen werden – eine Übergabe noch im Jahr 2025 ist möglich.

## **FAZIT**

Ein charmantes Zuhause, das mit laufenden Renovierungen fit für die Zukunft gemacht wurde und dennoch viel Raum für Ihre individuellen Ideen lässt. Ruhig gelegen in Unterolberndorf und doch mit perfekter Anbindung nach Wien, eignet es sich ideal für alle, die ländliche Idylle mit Stadtnähe verbinden möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – vielleicht schreiben Sie hier schon bald Ihr ganz persönliches Kapitel!

## KONDITIONEN

### Kaufpreisgestaltung:

**Wohnung:** € 219.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap