

## **2434 Pischelsdorf - Traumhaftes Einfamilienhaus mit erweiterbarem Raumpotenzial in Ortsrandlage!**



**Objektnummer: 960/73172**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2434 Pischelsdorf                |
| Baujahr:                      | 1997                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 119,40 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 257,82 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 143,97 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 98,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,54                           |
| Kaufpreis:                    | 485.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

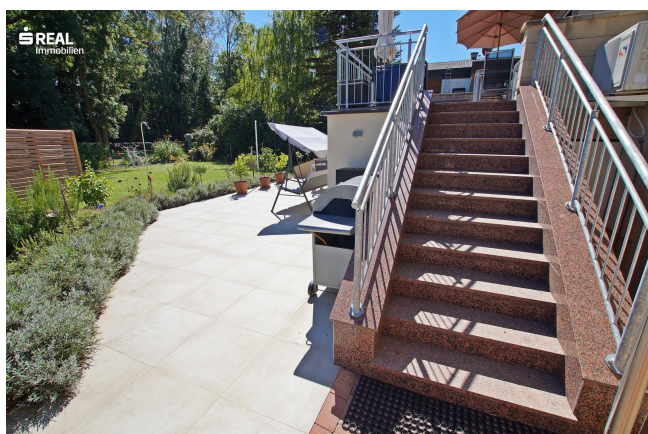
## Ihr Ansprechpartner



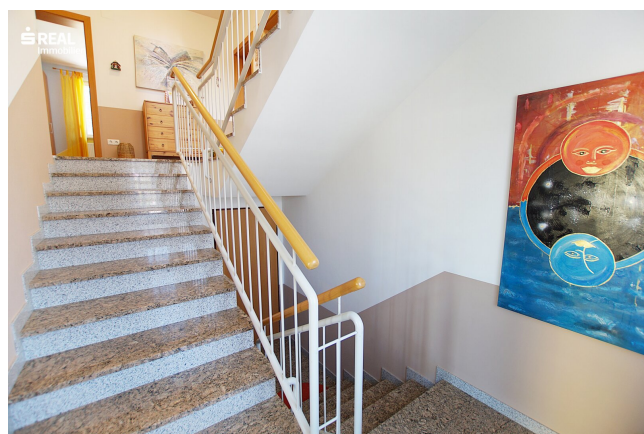
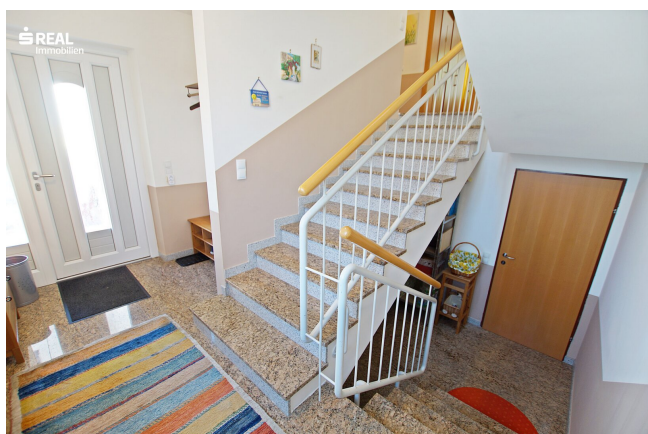
**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39











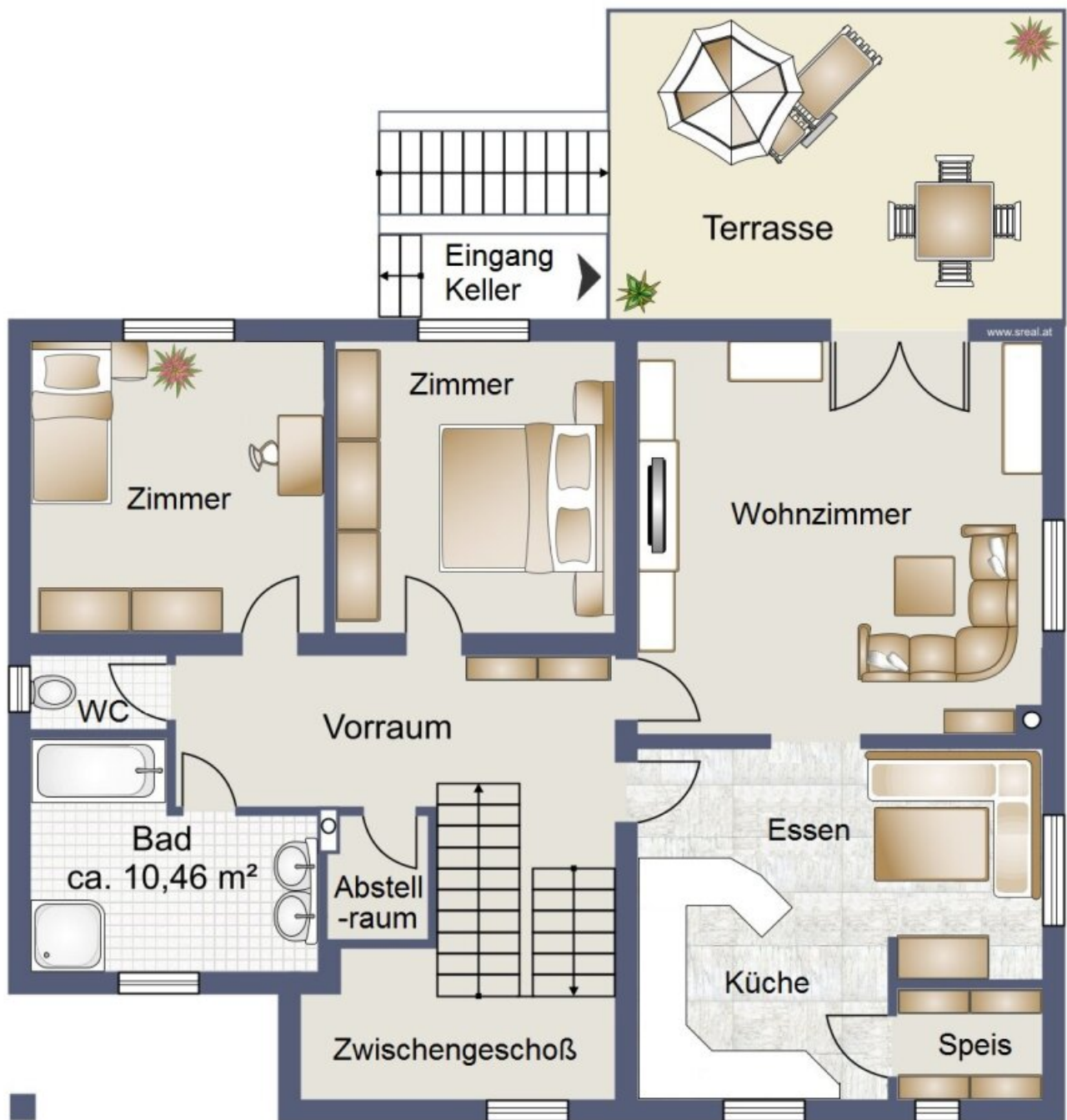




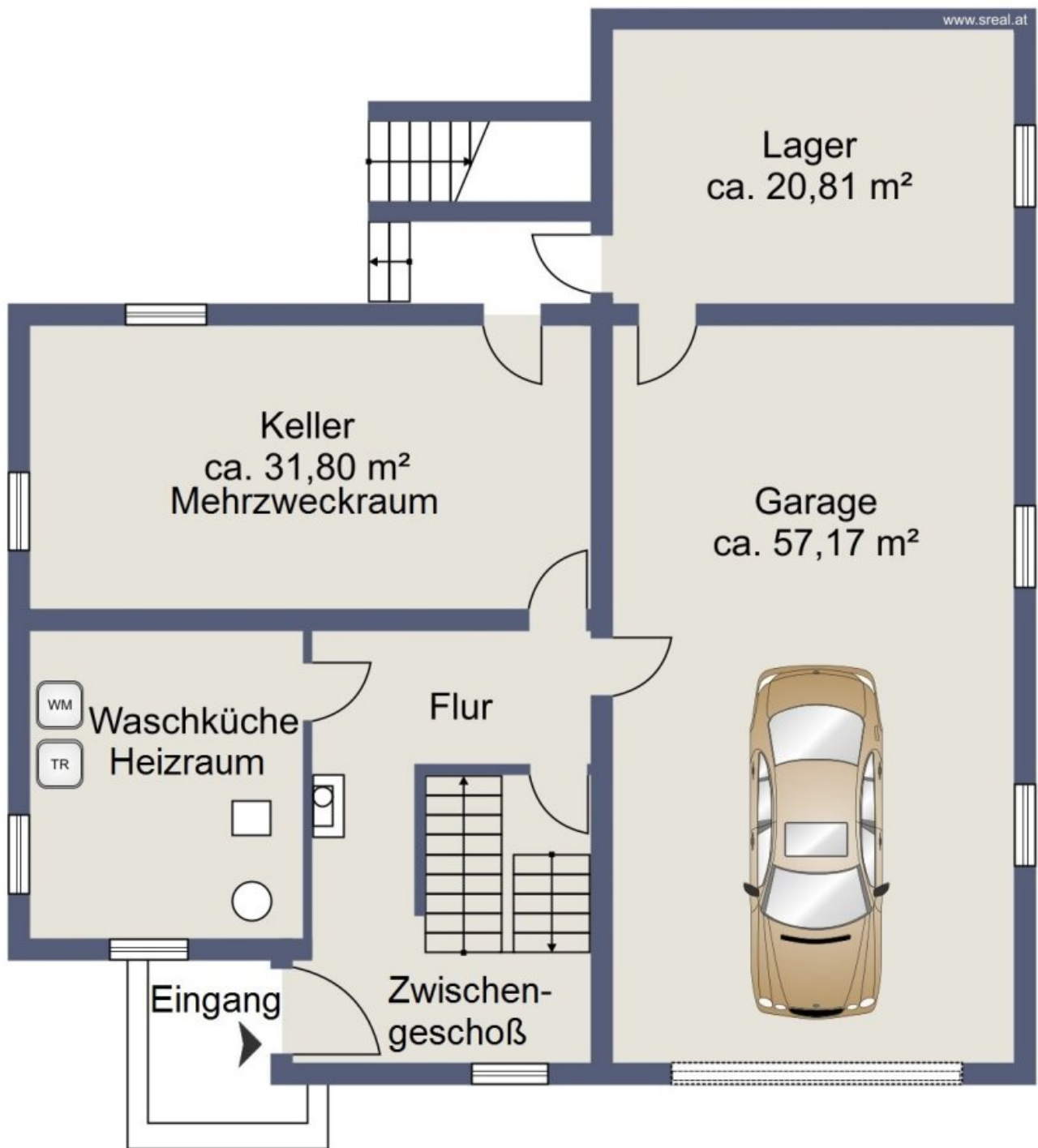




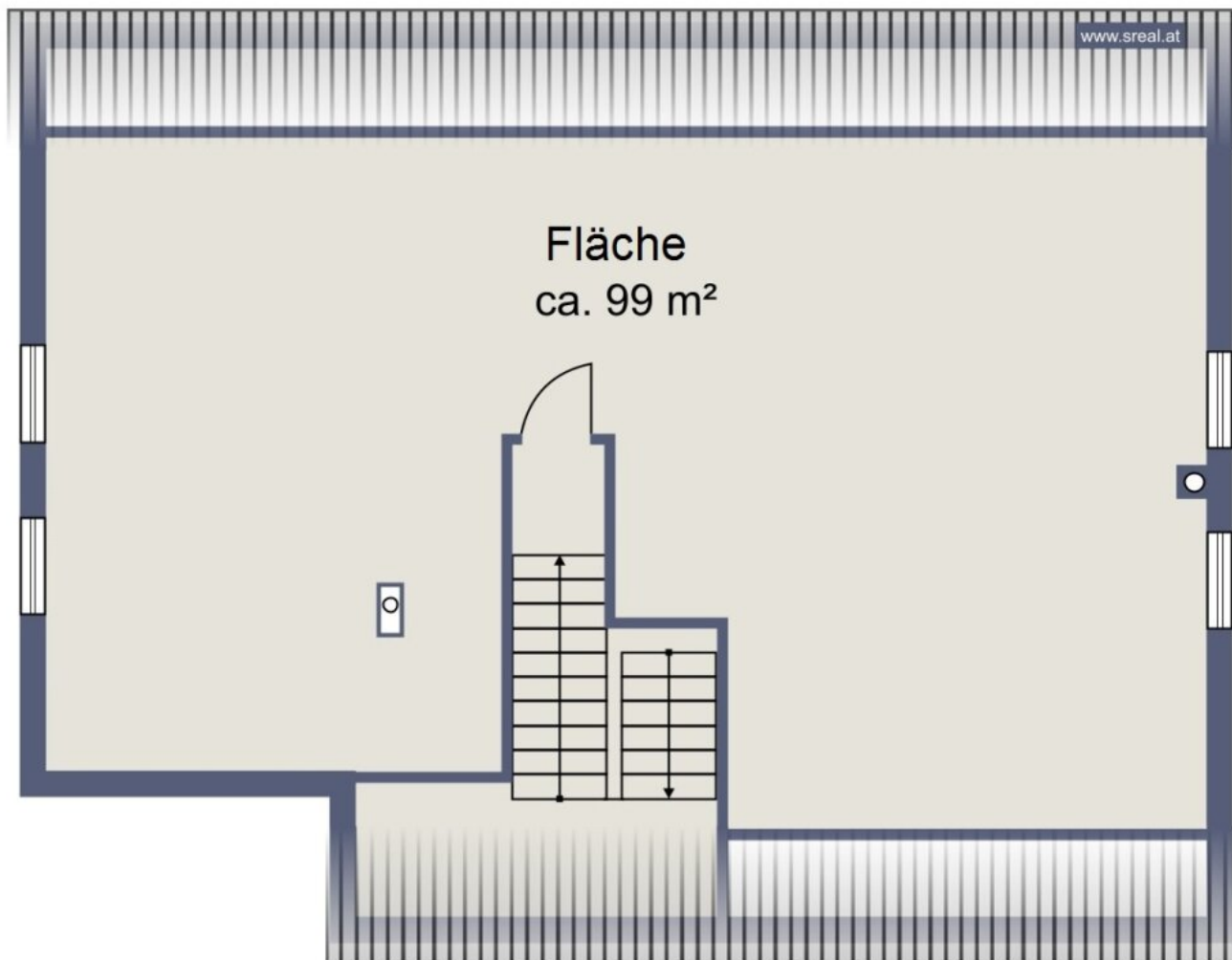




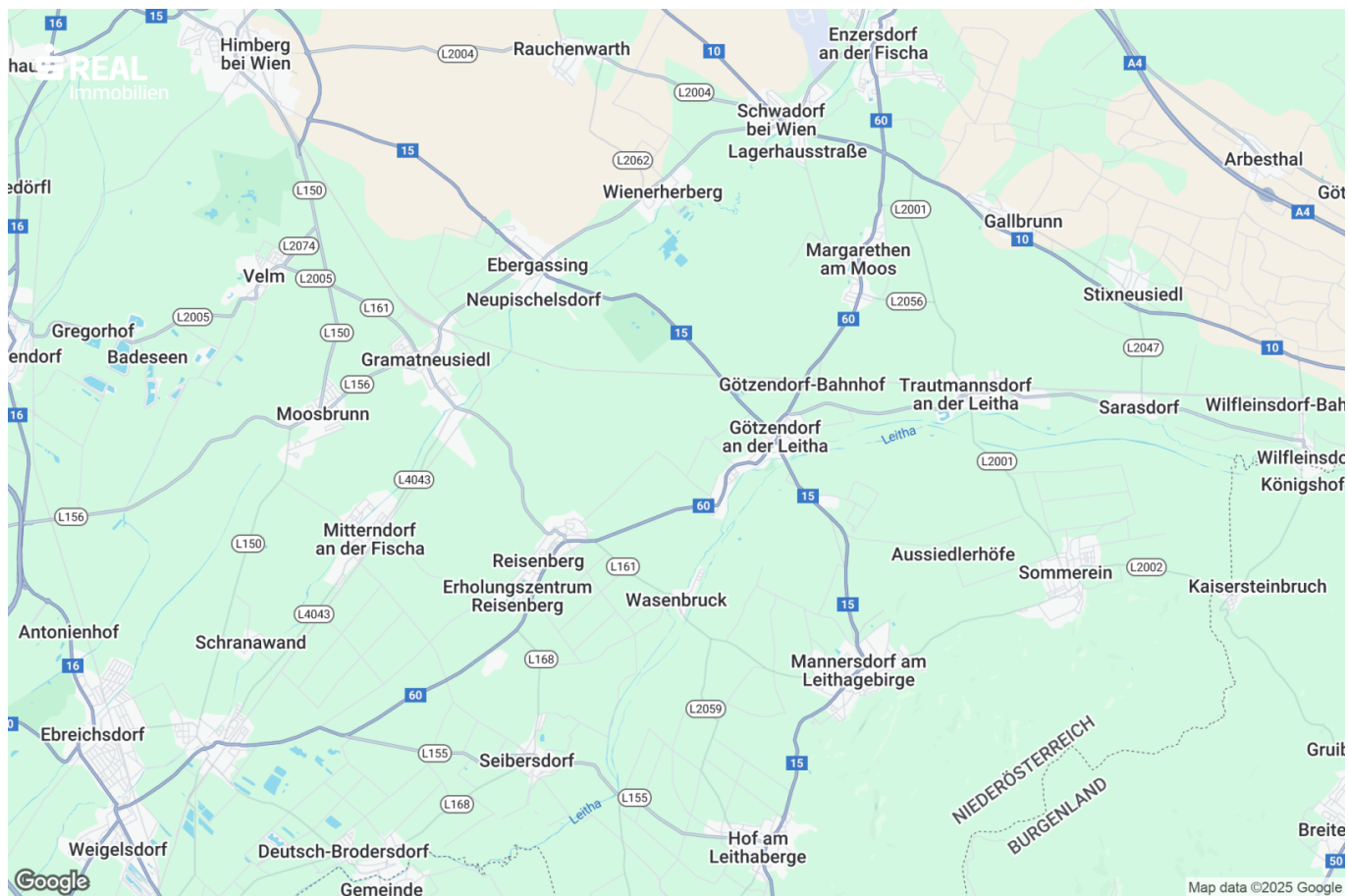
Skizze Obergeschoss



Skizze Untergeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Die Lage dieser Immobilie in einer aufgelockerten Wohngegend am Waldrand und ohne Durchzugsverkehr ist ausgezeichnet!

Pischelsdorf ist eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Götzendorf an der Leitha.

Die Bundeshauptstadt Wien ist ca. 25 km entfernt und in gut 20 bis 25 Minuten Fahrzeit mit dem PKW erreichbar.

Der Bahnhof von Götzendorf/Leitha ist ca. 3,5km entfernt, von dort aus beträgt die Fahrzeit mit der Bahn ca. 30 Minuten bis zum Hauptbahnhof Wien.

Alles was Sie im Alltag benötigen - Supermärkte, Drogeriemarkt, Kindergarten, Kinderhort, Volksschule, Restaurants, Konditorei, Trafik, Tankstelle etc. - wird Ihnen in der Marktgemeinde geboten!

"Götzendorf" war bereits um 1920 als ländliches Naherholungsgebiet bekannt, wo "Wiener Urlauber" als Sommergäste meist mit ihren Kindern ihre Ferien verbrachten, der "Golfplatz und Golfclub Frühling" ist nur ca. 5km entfernt.

Aufgrund der angrenzenden "Grün- & Freiflächen", sowie zahlreich gebotenen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Kinderspielplatz, Sportvereine, Sportplatz, Equimotion Reitanlage, Reitstall für Dressur-Sprung und Beritt, RC Lindenhof Reitstall...etc.) in unmittelbarer Nähe, wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität ermöglicht!

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1996 baubewilligt und ziegelmassiv errichtet. Die Benützungsbewilligung datiert aus dem Jahr 2004.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor und können natürlich vorgelegt werden.

Die Bauherren haben ein wohl durchdacht aufgeteiltes Zuhause verwirklicht, welches über ein Dachgeschoß (ca. 99m<sup>2</sup>) verfügt, wo noch zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann. Der ebenerdige Eingangsbereich mit Garderobe wurde als Zwischengeschoß ausgeführt, von wo aus man per Stiegen das Untergeschoß und das Obergeschoß erreicht.

Das Untergeschoß kann zudem über zwei gartenseitige Eingänge aus betreten werden, wo ein 31,80 m<sup>2</sup> Raum (beheizt und derzeit als Multifunktions- & Fitnessraum genutzt) noch als

zusätzlicher Bereich zum Wohnen bzw. Schlafen genutzt werden kann.

Der ansprechende und gepflegte Garten ist somit über die Wohnebene vom Wohnzimmer und angrenzender Terrasse per Stiegenabgang aus zu begehen, als auch wie beschrieben direkt vom Untergeschoß aus.

#### Untergeschoß Raumliste

- Garage 57,17 m<sup>2</sup>
- Lager/Werkstatt 20,81 m<sup>2</sup>
- Multifunktionsraum 31,80 m<sup>2</sup>
- Heiztechnikraum und Waschküche 16,67 m<sup>2</sup>
- Dielenbereich und Abstellmöglichkeiten

#### Obergeschoß Raumliste

- Dielenbereich bzw. zentraler Vorraum
- Wohnzimmer 30,25 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup>
- Esszimmer- & Küchenbereich 22,54 m<sup>2</sup> mit Speis 3 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 mit 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 mit 15,20 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 10,5 m<sup>2</sup> mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- Toilette
- Abstellraum

Dachgeschoß ca. 99 m<sup>2</sup>

Die traumhafte ebenerdige Terrasse im Garten wurde NEU gemacht!

Die Liegenschaft wird seit der Errichtung generell sorgsam und pfleglich in Stand gehalten!

Eine Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit, im Wohnzimmer kann z.B. ein Schwedenofen angeschlossen werden, da hierzu ein Kamin zur Verfügung steht.

Es wurde auch eine Klimaanlage im Wohnzimmer und für eines der Schlafzimmer installiert.

Die laufenden Abgaben setzen sich wie folgt zusammen:

Kanalbenützungsgebühr 97,20 Euro

Wasserbereitstellung 14,84 Euro

Die Grundsteuer beträgt 45,28 Euro.

Resümee:

Diese Immobilie besticht als exklusives Gesamtpaket!

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Nachdem Sie uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Name, Email, Telefonnummer, Adresse) gesendet haben, erhalten Sie von uns ein entsprechendes Immobilienexpose (zum Download) inklusive Außenansichten der Liegenschaft und der genauen Adresse!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.