

**Ankommen in Felixdorf: Einfamilienhaus, in dem das
nächste Weihnachtsfest schon auf Sie wartet**



Objektnummer: 7419/232

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	72,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	550,00 m ²
Keller:	72,65 m ²
Heizwärmebedarf:	263,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,85
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

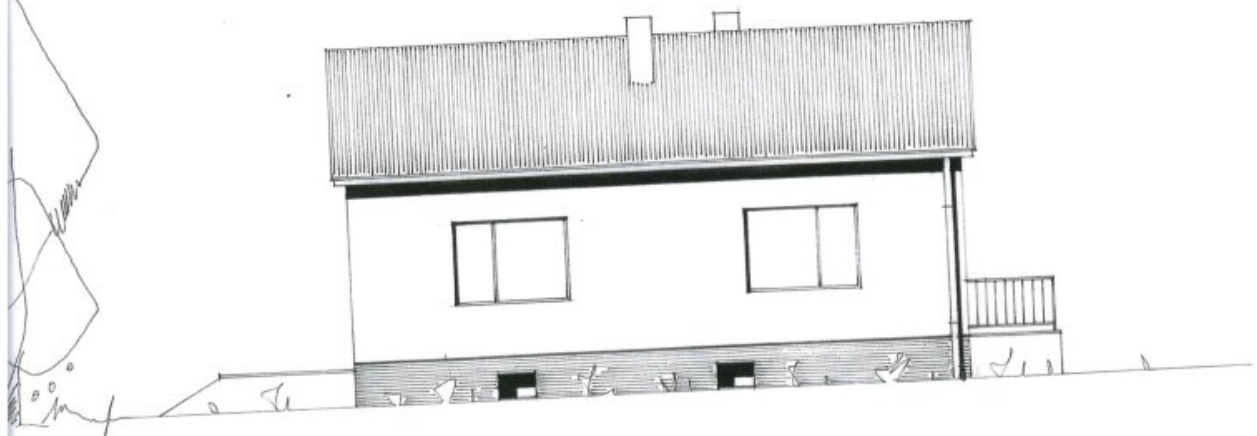




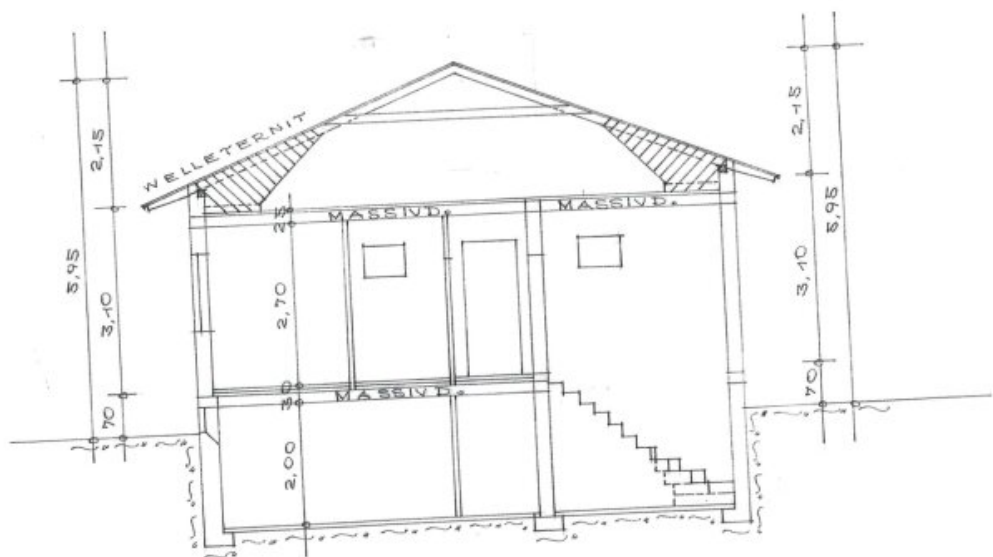




NORD-OST ANSICHT.



SCHNITT.



WOHNHAUS FÜR HERRN JOHANN WACZLAVEK
IN FELIXDORF AUF DER PARZELLE NR. 81/4

WOHNHAFT, 1030 WIEN, SCHIMMELGASSE 7/18 MASZST. 1/100

LAGEPLAN 1/500



BAUWERBER/BAUFÜHRER/

Objektbeschreibung

Dieses unterkellerte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von **Felixdorf** überzeugt mit einem **hellen Wohnbereich mit Terrassenzugang**, funktionaler Raumaufteilung und viel **Stauraum im Keller**. Das Haus befindet sich **in solider Substanz**, erfordert jedoch **Modernisierungen** – ideal für Käufer:innen, die ihre Wohnwünsche individuell umsetzen möchten. Felixdorf liegt im **südlichen Industrieviertel** zwischen **Baden** und **Wiener Neustadt**. Der **Bahnhof Felixdorf (Südbahn)** verbindet im dichten Takt mit Wien/Wr. Neustadt; über **B17/A2** sind die umliegenden Zentren schnell erreichbar. **Nahversorgung, Kindergarten, Volks- und Mittelschule** befinden sich im Ort bzw. nahen Umfeld; zahlreiche Freizeitangebote in Felixdorf, Baden und Wiener Neustadt runden die Lage ab

Highlights:

- **Helles Wohnzimmer** mit **direktem Terrassenausgang**, gartenseitig – **Grünblick**
- **Vollkeller**: großer **Hobbyraum, Heiz-/Technikraum, Sauna & Dusche, Gartenausgang** über Schleuse
- **Garten** mit viel Platz für Spiel, Beete & Lounge
- **Einzelgarage + zusätzlicher Stellplatz** vor der Garage
- **Modernisierungsbedarf** – ideale Basis für eigene Gestaltung
- **Gute Anbindung**: Bahnhof Felixdorf, B17/A2, nahe Baden & Wr. Neustadt

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- **ein paar Stufen führen zum überdachten Windfang**, von wo aus man die Haustür öffnet und direkt in den **zentralen Flur** des Hauses gelangt.
- **Wohnzimmer** – ca. **28,25 m²**, freundlich und sonnig, **Ausgang auf die Terrasse**
- **Schlafzimmer** – ca. **13,66 m²**, direkt neben dem Wohnzimmer
- **Zimmer** – ca. **12,00 m²**, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Küche (Nische)** – ca. **10,67 m²**, **relativ großzügig, Fenster zum Vorgarten**, tageslichthell

- **Badezimmer** – ca. **4,32 m²** (Dusche, Waschbecken)
- **WC** – separat
- **Flur** verbindet **Wohnzimmer, Zimmer, Bad und WC** miteinander

Kellergeschoss (ca. 72,56 m²)

- **Großer Kellerraum / Hobbyraum**
- **Kellerraum**
- **Brennmaterialraum**
- **Heiz-/Technikraum**
- **Vorraum**
- **Vorr. bei Stiege**
- **Zentral erschlossen; Schleuse mit Treppe führt direkt in den Garten**

Außenbereich

Vom Wohnzimmer geht es direkt auf die Terrasse – ideal für Frühstück, Feierabend und kleine Runden im Freien. Der eben angelegte Garten bietet vielseitige Fläche für Spiel, Hochbeete oder eine gemütliche Lounge und ist auch über die Keller-Schleuse erreichbar. **Schlafräume sowie das Wohnzimmer sind gartenseitig ausgerichtet und bieten einen angenehmen Grünblick.** Das Küchenfenster öffnet sich zum Vorgarten und bringt schon am Morgen freundliches Tageslicht ins Haus. An der straßenseitigen Front sorgt eine hohe Hecke für Privatsphäre. Links befindet sich die **Einzelgarage**; **davor** steht ein **zusätzlicher Stellplatz** auf der gepflasterten Einfahrt zur Verfügung – bequem für zwei Fahrzeuge (**Garage + Außenstellplatz**).

Ein Haus mit **viel Potenzial**, klarer Erdgeschoss-Aufteilung, **tageslichtfreundlicher Küche mit Vorgartenblick** und **reichlich Raum im Vollkeller** – perfekt, um ein **individuelles Zuhause** in verkehrsgünstiger Lage zu realisieren.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap