

**Modernisiertes Einfamilienhaus in Bockfließ – 5 Zimmer,
Terrasse, Garage, Ihr neues Zuhause!**



Gartenansicht Haus

Objektnummer: 6547/4124

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2213 Bockfließ
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	211,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72



















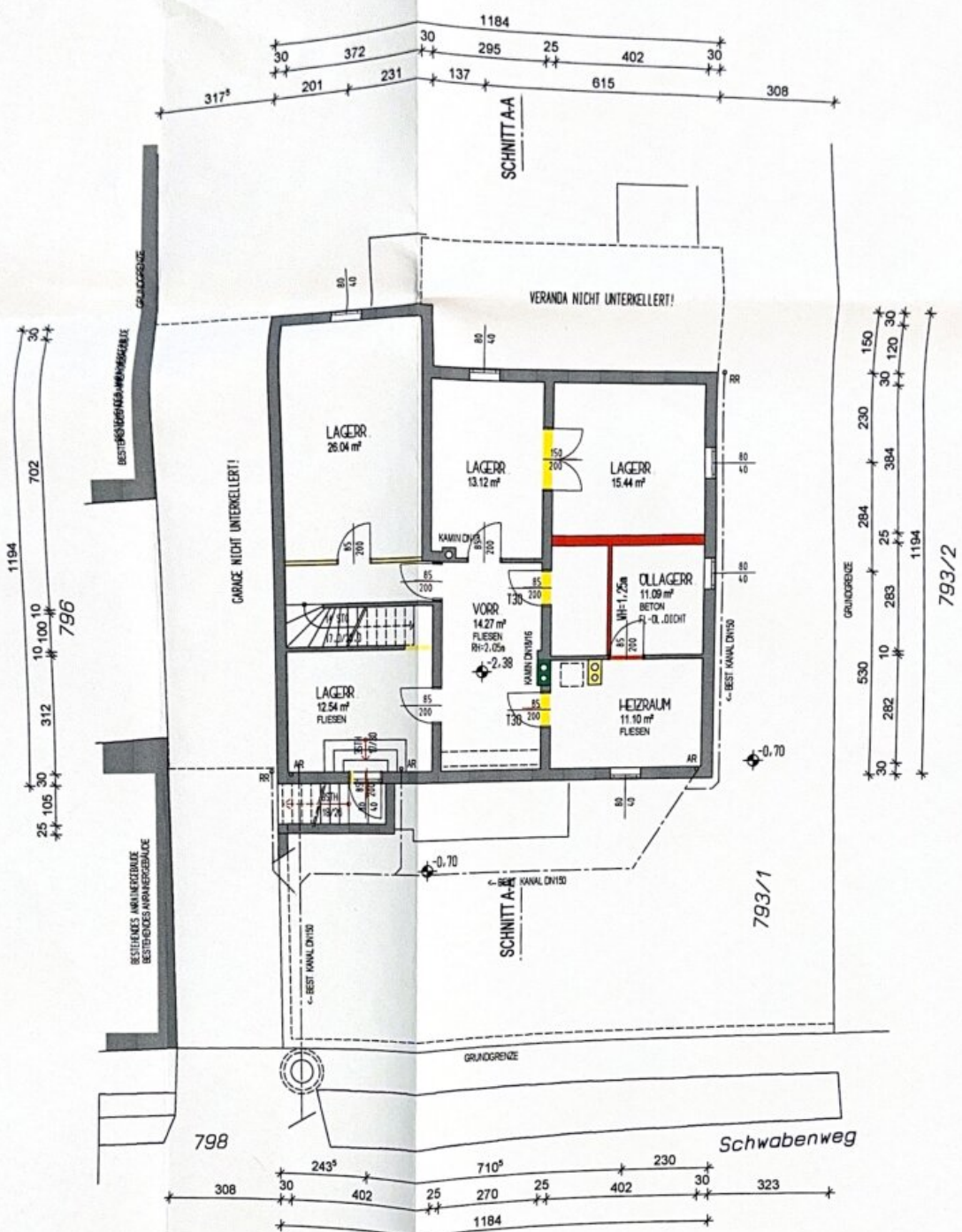




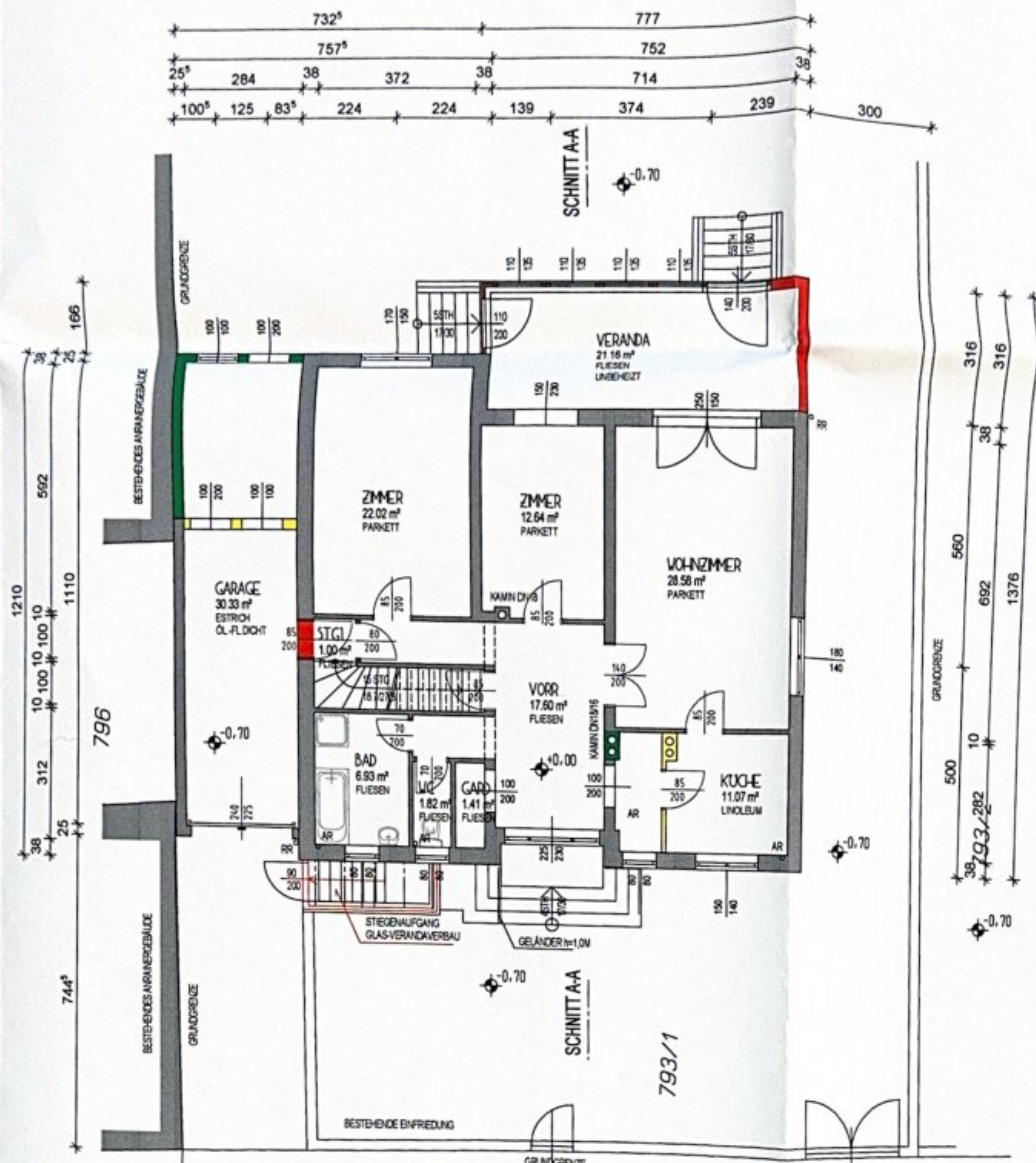






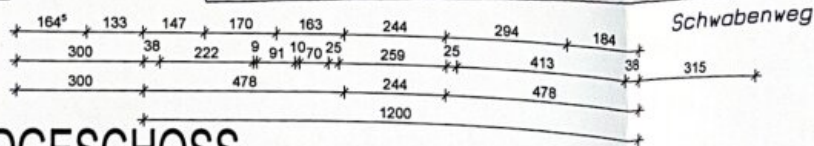


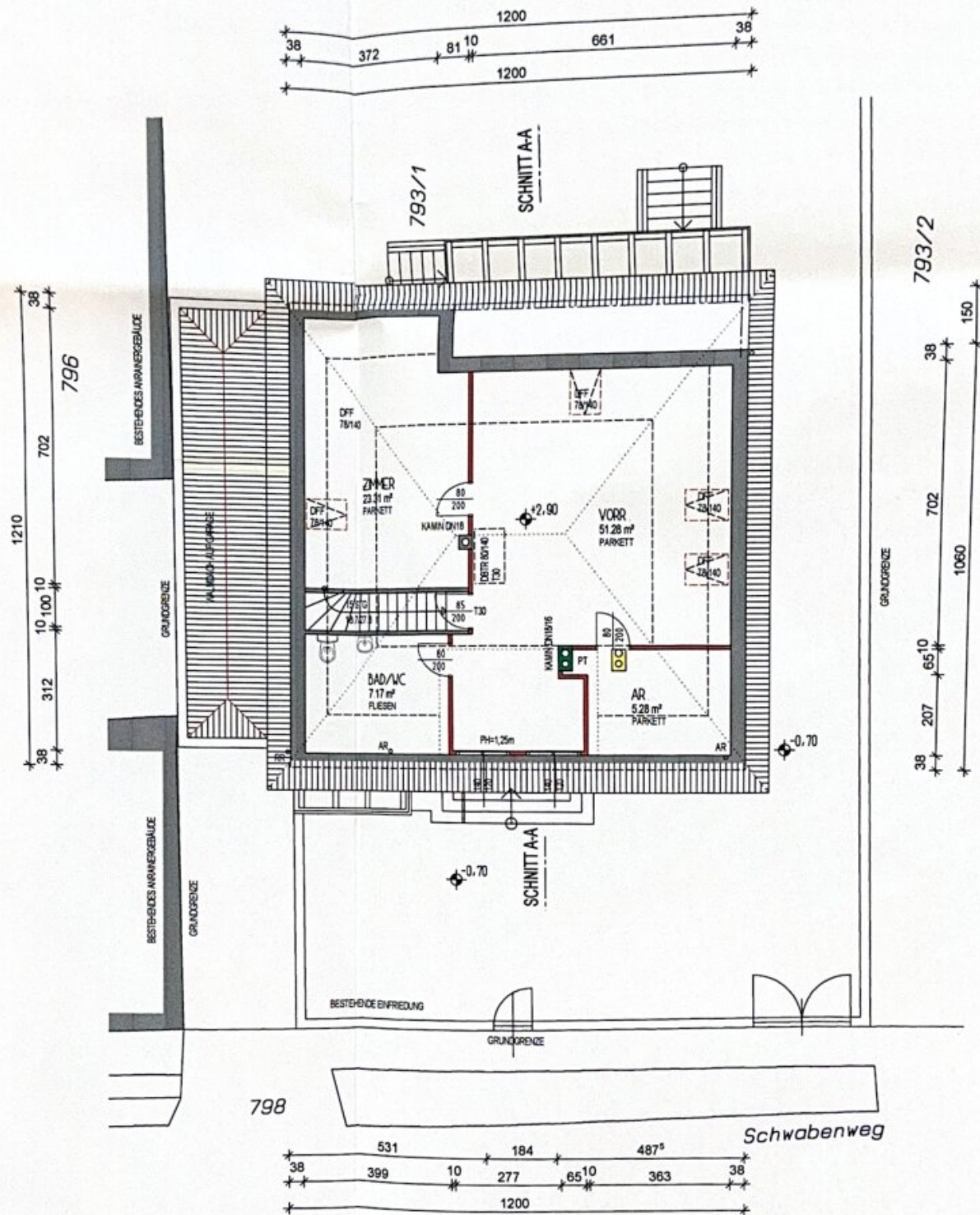
KELLERGESCHOSS
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 134,29m²
 NUTZFLÄCHE: 103,60m²



ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 132,68m²
 WOHNNUTZFLÄCHE: 103,07m²





DACHGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 133,92m²
 WOHNNUTZFLÄCHE: 87,04m²

DIESES PLANDOKUMENT DIENT LEDIGLICH ZUR ERLANGUNG BEHÖRDLICHER BEWILLIGUNGEN!
 FÜR DIE AUSFÜHRUNG SIND DETAILANGABEN DER FACHFIRMEN, STATISCHE BERECHNUNGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN BZW. MASSGEBEND!
 GRUNDGRENZEN VON BEFUGTEN GEOMETER ODER VERMESSUNGSAMT FESTLEGEN LASSEN! KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE NEHMEN!

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **211 m² Wohnnutzfläche** (inkl. Loggia/Wintergarten)
- **Erdgeschoss:** Großzügiger Vorraum mit Garderobe, Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wintergarten mit großem Esstisch
- **Obergeschoss:** Vorraum, 2 großzügige Zimmer (jeweils mit Klimaanlage), 1 Badezimmer
- **Grundstücksfläche:** ca. **679 m²** (im Grenzkataster eingetragen)
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage** für 2 PKW (hintereinander)
- **Beheizung:** Öl | **Warmwasser:** Solaranlage
- **Wärmedämmung 2008 erneuert**
- **Kellerfläche:** ca. **102 m²**
- **Massivbauweise**
- **Sehr gepflegte Gartenanlage**
- **Video in den Anhängen**

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde **1980** errichtet und seitdem laufend **saniert, renoviert und instand gehalten**. Im Jahr **2008** erfolgte eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung. Zudem wurde im Erdgeschoss in den **zwei Schlafzimmern und im Wohnzimmer eine Fußbodenheizung** eingebaut.

Die Liegenschaft kann entweder über die **Einfahrt mit Zugang zur Garage** (mit Abgang in die Speisekammer des Kellers) oder über das **Gartentor** betreten werden, das direkt

zum **repräsentativen Eingangsbereich** führt.

Der **großzügige Vorraum** mit eingebauter **Garderobe** vermittelt bereits beim Betreten einen einladenden Eindruck.

Rechterhand befindet sich die **Küche mit kleinem Essplatz**, angrenzend das **Wohnzimmer**, welches direkt in den **Wintergarten** mit großem Esstisch führt – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Vom Vorraum aus gelangt man über einen kleinen Gang zu **WC und Badezimmer**, sowie weiter zu den beiden **Schlafzimmern im Erdgeschoss**.

Über einige Treppen erreicht man das **Obergeschoss**, das zwei **sehr großzügige Schlafzimmer** bietet. Beide Räume sind mit **Klimageräten** ausgestattet, und die **Dachflächenfenster wurden kürzlich erneuert**. Ein schönes **Badezimmer** ergänzt diese Etage.

Der Keller

Der **großzügige Keller** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem **Technikraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Ein **Saunabereich mit kleiner Fitnesskammer** sorgt für zusätzlichen Komfort und Freizeitwert.

Garten und Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der über einen seitlichen Weg zugänglich ist.

Hinter der Garage befindet sich ein **praktischer Geräteschuppen**, ideal für Gartengeräte oder Hobbyprojekte.

Der Garten kann auch über die **Veranda, seitlich am Haus vorbei oder** durch die **Garage** betreten werden.

Die gepflegte Grünanlage vermittelt einen **sehr harmonischen und einladenden Gesamteindruck**.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung:** Ölheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper
- **Fußbodenheizung:** In beiden Schlafzimmern und im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- **Warmwasseraufbereitung:** Solaranlage
- **Zweiter Kaminzug** vorhanden – ideal für eine **künftige Festbrennstoffheizung**

Betriebskosten (geschätzt):

- Strom: ca. € 70–90 / Monat
- Gemeindenkosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung & Müllabfuhr): ca. € 435 / Quartal
- **Öltank:** ca. 4.000 Liter – reicht bei aktuellem Heizverhalten für etwa 12–15 Monate (je nach Verbrauch können hier Einsparungen erzielt werden) - die Eigentümer heizen aus persönlichen Gründen aktuell mehr als üblich.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten ist in ca. 1 km Entfernung im Ort.
- **Volksschule:** Auch die Volksschule ist 1 km Entfernung.
- **Mittelschule Auersthal:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit Schwerpunkt Musik.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte und Fachärzte:** Sind sowohl direkt in Bockfließ, als auch in den umliegenden Gemeinden und bieten eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** Ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Bockfließ und den angrenzenden Gemeinden ist eine Nahversorgung gewährleistet:

- **Spar:** Hauptstraße 45, Bockfließ. Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln.
- **Bäckerei Schramm:** Hauptstraße 28, Bockfließ.
- **Nah & Frisch:** Filiale in der Hauptstraße 93, Großengersdorf.
- **Metzgerei Müllechner:** Hauptplatz 24, 2211 Pillichsdorf.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 520:** Verbindet Bockfließ mit dem Bahnhof Deutsch-Wagram, Wien Aderklaaer Straße (U1) und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 530 und 531:** Bedient die Strecke von Bockfließ nach Gänserndorf oder Wolkersdorf.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Deutsch-Wagram bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **L13** und **B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Bockfließ bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap