

**Exposé für eine Doppelhaushälfte – Ein attraktives  
Angebot in interessanter Lage mit Potenzial**



**Objektnummer: 6840/202**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3710 Ziersdorf          |
| <b>Zustand:</b>          | Nach_vereinbarung       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 6,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 280,00 m²               |
| <b>Keller:</b>           | 5,00 m²                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 170.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

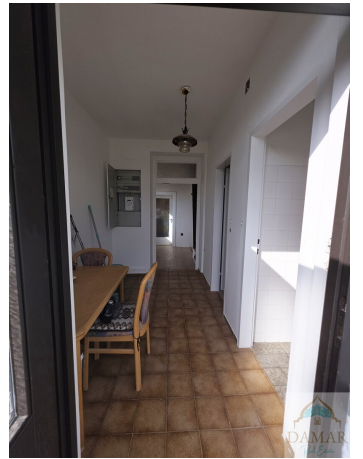


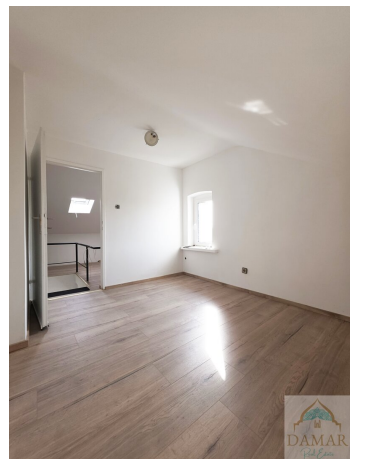
**Mag. Ahmet Turan Damar**

DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien

T +43 670 7759477

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

















## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie, die Ihnen die Möglichkeit bietet, eine charmante Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Grundstück von ca. 370 m<sup>2</sup> zu erwerben. Insgesamt stehen Ihnen etwa 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, ideal für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Haushälfte wurde liebevoll saniert und kombiniert modernen Komfort mit traditionellen Elementen. Der schön angelegte Garten lädt zum Entspannen im Freien ein. Beachten Sie, dass sich hinter dem Grundstück Gleise befinden, auf denen regelmäßig Züge verkehren. Diese Geräuschkulisse wird jedoch durch die grüne Umgebung des Gartens harmonisch ausgeglichen.

Zusätzlich ist eine technische Anlage der ÖBB (Servitut!) vorhanden. Dies bedeutet, dass die ÖBB das Recht hat, in den Garten zu gelangen, um Wartungsarbeiten an der Anlage durchzuführen. Diese Gegebenheit sollte bei einem Kauf berücksichtigt werden.

Ein Werkzeugschuppen (welches zu einer Garage umfunktioniert werden kann) mit einer extra Toilette und Waschküche befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück!

Nur 30 Autominuten von Wien entfernt und wenige Gehminuten vom Bahnhof Ziersdorf gelegen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Anbindung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Lage ist ideal, nur 30 Autominuten von Wien entfernt und wenige Gehminuten vom Bahnhof Ziersdorf. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine hochwertige Wohn- und Lebensqualität zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen

MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap