

**\*\*\*SOFORT EINZIEHEN ODER FLEXIBEL ERWEITERN\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2566**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Seitzersdorf-Wolfpassing
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 294,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

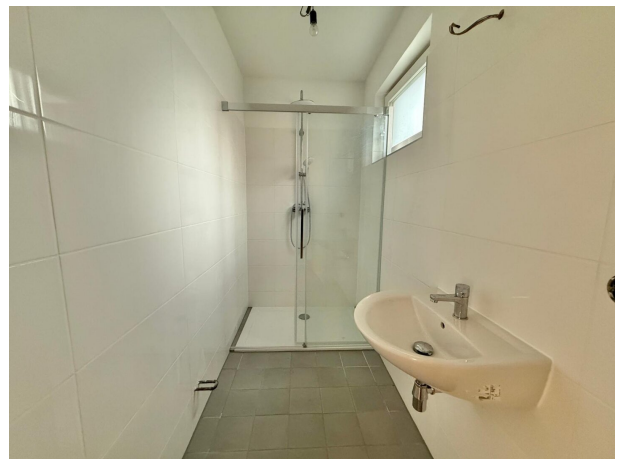
### AURELIUM REAL ESTATE

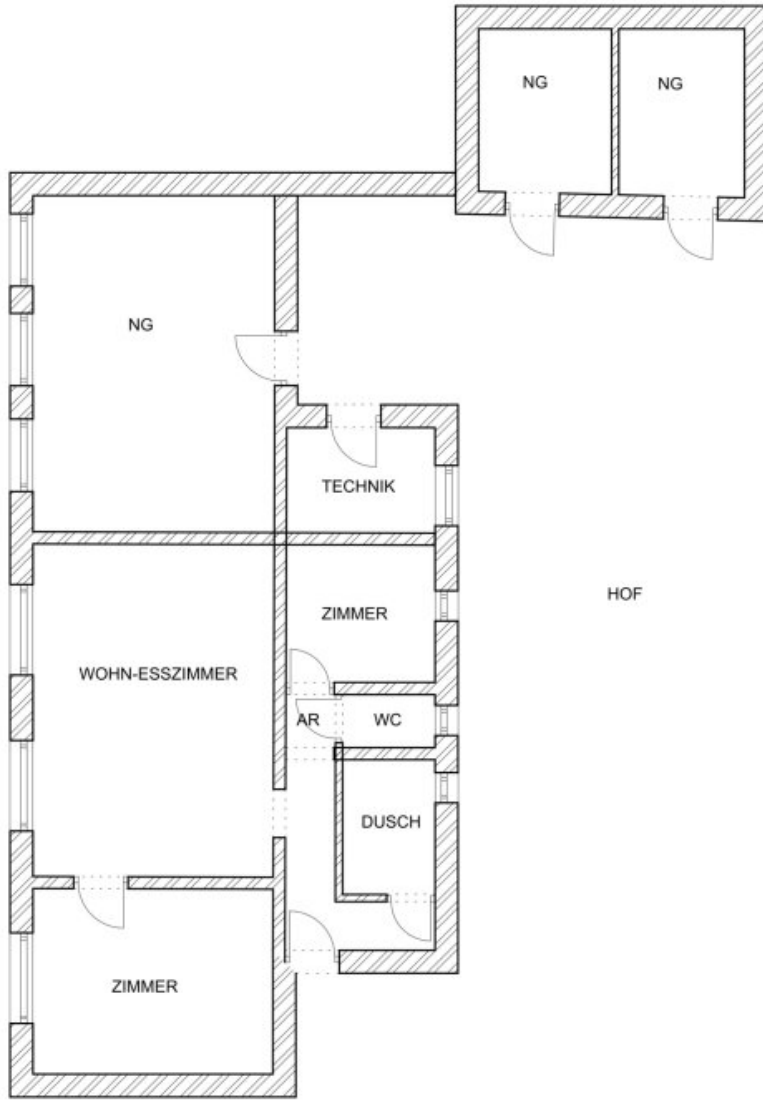
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Haus](#)

Highlight:

- Sofort beziehbares Wohnhaus mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erweiterung des Wohnraums über das angrenzende Nebengebäude möglich
- Ausbaufähiger Dachboden mit ca. 130 m<sup>2</sup> – auch mit separatem Zugang realisierbar
- Ca. 300 m<sup>2</sup> eingezäunter Garten

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint sofortigen Wohnkomfort mit attraktiven Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 3 Zimmer, ein heller Wohn-Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC – ideal für ein entspanntes Wohnen von Anfang an.

Besonders spannend:

Das angeschlossene Nebengebäude sowie der großzügige Dachboden mit ca. 130 m<sup>2</sup> bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung – ob zusätzliche Zimmer, Homeoffice oder sogar eine separate Wohneinheit.

Der eingezäunte Garten rundet das Angebot perfekt ab und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Ein Haus mit viel Potenzial – heute schon einziehen und morgen weiterdenken!

Die Beheizung erfolgt **über Radiatoren mit Erdgas (EVN)**.

Der **technische Zustand des Hauses ist gepflegt und laufend verbessert worden:**

- **2015:** vollständige Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen, Errichtung einer modernen Einbauküche sowie Austausch der Fenster
- **2024:** frische Innenmalerei, neue Laminatböden und die Errichtung einer modernen Dusche

**Die laufenden Kosten gestalten sich wie folgt:**

- **Gemeindeabgaben:** derzeit ausschließlich Restmüll (kleine Tonne) ca. **€ 160 pro Quartal**
- **Strom & Gas:** ca. **€ 160 pro Monat**
- **Wasser:** ca. **€ 180 pro Jahr**

**Strom und Gas** werden aktuell über **EVN** bezogen, ein **Anbieterwechsel ist selbstverständlich möglich**.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für ein ruhiges Familienleben und zugleich eine selten anzutreffende Flexibilität für Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht – dieses Haus bietet Lebensqualität, Raum und Ruhe in einer wunderbaren Umgebung. **Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!** Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.500m

Apotheke <9.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap