

**Charmantes Einfamilienhaus mit Pool & großem Garten
(800 m²) – ruhige Lage nahe Wien | Zwölfaxing**



Objektnummer: 6460/337

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2322 Zwölfaxing
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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









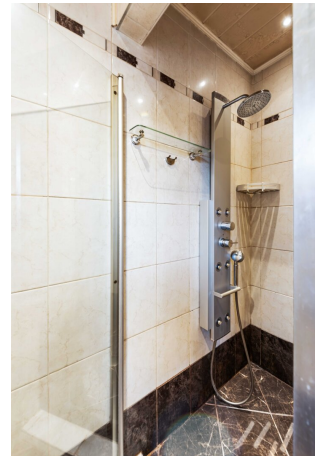








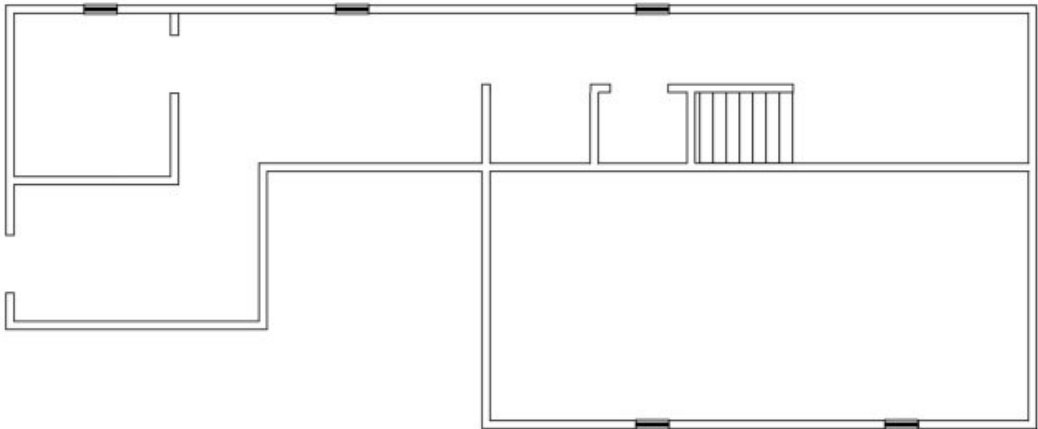




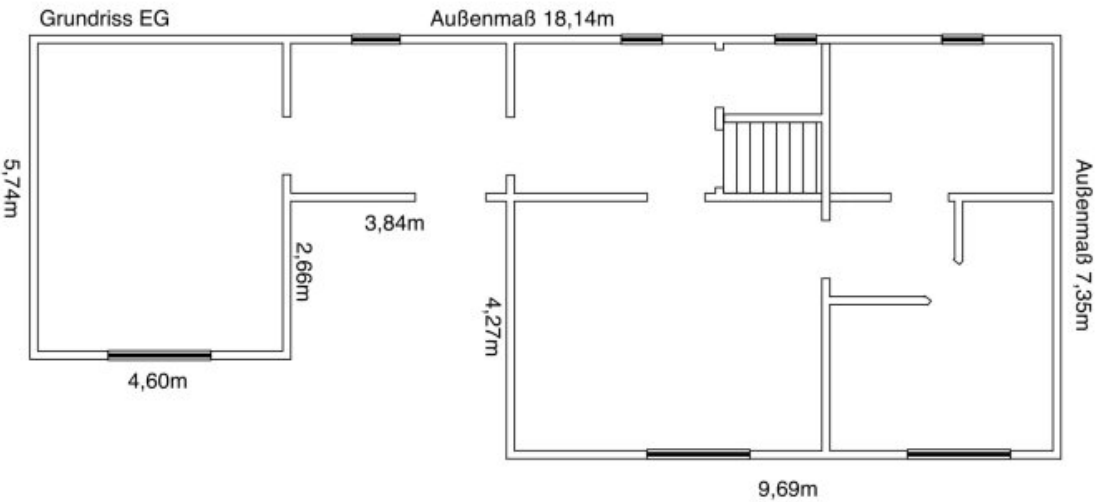


Auweg 2, 2322 Zwölfaxing

Grundriss KG



Grundriss EG



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage von **Zwölfaxing** im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich an der Schwechat und unweit des Reitstalles Pappelhof gelegen.

Das Haus wurde Anfang der 70er Jahre fertiggestellt und befindet sich auf einem rund **800 m² großen Grundstück**. Die Wohnfläche beträgt etwa **85 m²**, ergänzt durch eine **Garage mit ca. 30 m²** sowie weitere Nutzflächen im Kellerbereich (voll unterkellert).

Die Immobilie bietet eine Vielzahl an Zusatzflächen und Freizeitmöglichkeiten im Außenbereich. Der gepflegte Garten verfügt über mehrere Nebengebäude und Freizeitbereiche, wodurch sich das Objekt ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Personen mit Platzbedarf für Hobby und Freizeit eignet.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Garten mit überdachtem Grillplatz, Swimmingpool, Gartenhütten und eigenem Gemüsegarten** und bietet somit ausreichend Platz für Freizeit, Gartenarbeit und Erholung im eigenen Zuhause. Als zusätzliche Energiequelle dient eine Photovoltaikanlage mit großem Speicher (7 kwh).

Raum- und Flächenübersicht

Wohnbereich ca. 85 m²

- Wohnzimmer/Kinderzimmer ca. 18,9m²
- Schlafzimmer ca. 19,5m²
- Wohnküche mit Kamin ca. 19,6m²
- Badezimmer ca. 7,4m²
- Toilette
- großer Vorraum ca. 18m²

Nebenflächen

- Garage ca. 30 m² (beheizt)
- Heizraum
- Keller
- Waschküche
- gemütliches Wohnstüberl / Aufenthaltsraum

Ausstattung / Extras auszugsweise

- Photovoltaikanlage mit großem Speicher
- Kamin
- Ölheizung
- Klimaanlage
- Außenrollos
- Fliegengitter

Grundstück und Außenbereich

Das rund **800 m² große Grundstück** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten ist liebevoll gestaltet und bietet mehrere Freizeit- und Nutzbereiche:

- sonniger Garten mit viel Privatsphäre
- Poolbereich für heiße Sommertage
- überdachter Grillplatz für gesellige Abende
- Spielbereich für Kinder mit Spielhaus
- mehrere Gartenhütten für Geräte oder Hobby
- eigener Gemüsegarten

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch sehr gut angebunden:

Verkehr

- schnelle Anbindung an die **S1 Wiener Außenring-Schnellstraße**
- gute Verbindung über regionale Straßen Richtung Wien und Schwechat
- Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel in den umliegenden Gemeinden erreichbar

Die Nähe zu Wien macht Zwölfaxing besonders attraktiv für Pendler, die das Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Nahversorgung und Einrichtungen

In Zwölfaxing und der unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- Kindergarten und Volksschule im Ort

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Ärzte, Apotheke und Bank in der Umgebung
- Sport- und Freizeitangebote sowie Vereine
- Gastronomie und Naherholungsflächen

Größere Einkaufszentren, weiterführende Schulen sowie zusätzliche Infrastruktur sind in wenigen Minuten in **Schwechat**, **Himberg** oder **Wien** erreichbar.

Freizeit und Umgebung

Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

- Rad- und Spazierwege im Wiener Umland
- Natur- und Grünflächen entlang der Schwechat
- Sportvereine und Freizeitangebote in Zwölfaxing
- schnelle Erreichbarkeit von Wien mit seinem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot
- Ein besonderer Mehrwert für Pferdeliebhaber ist die Nähe zu dem **Reitstall Pappelhof**, wodurch sich die Lage auch für Reitsport-Interessierte hervorragend eignet.

Mehrwert

- ruhige Lage im Grünen

- gute Anbindung an Wien
- großzügiges Grundstück
- vielfältige Freizeitmöglichkeiten im eigenen Garten
- Garage und zahlreiche Nebenräume

KONDITIONEN:

Kaufpreis EUR 420.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: nach Vereinbarung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben

wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap