

Landleben genießen: Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage



Objektnummer: 960/74763

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2164 Wildendürnbach
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 245,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	187.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



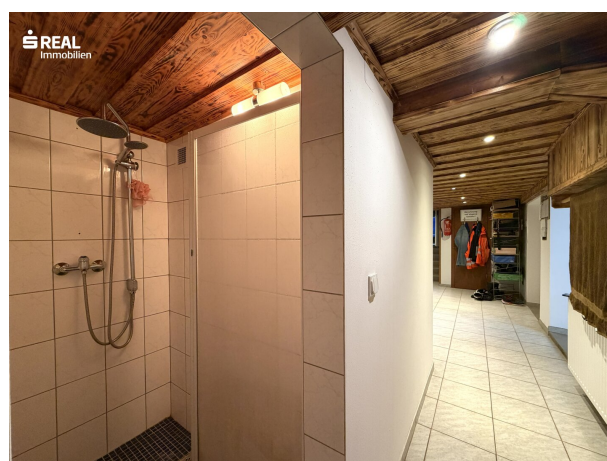


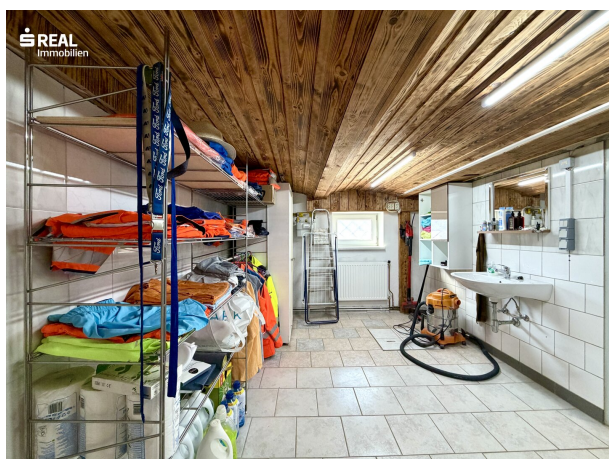


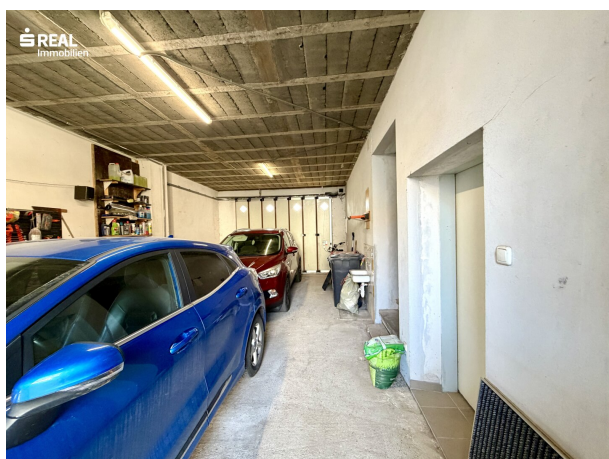


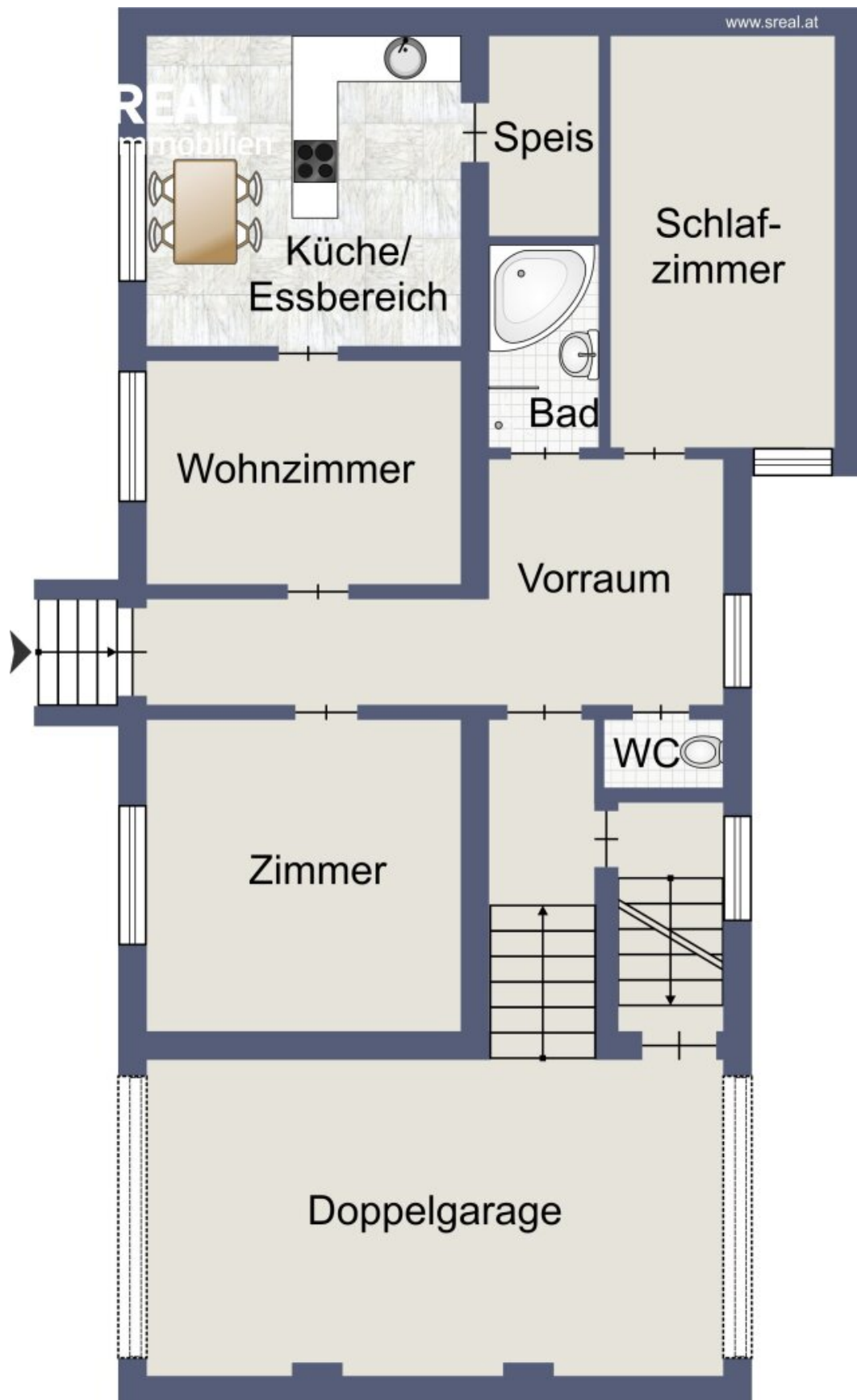




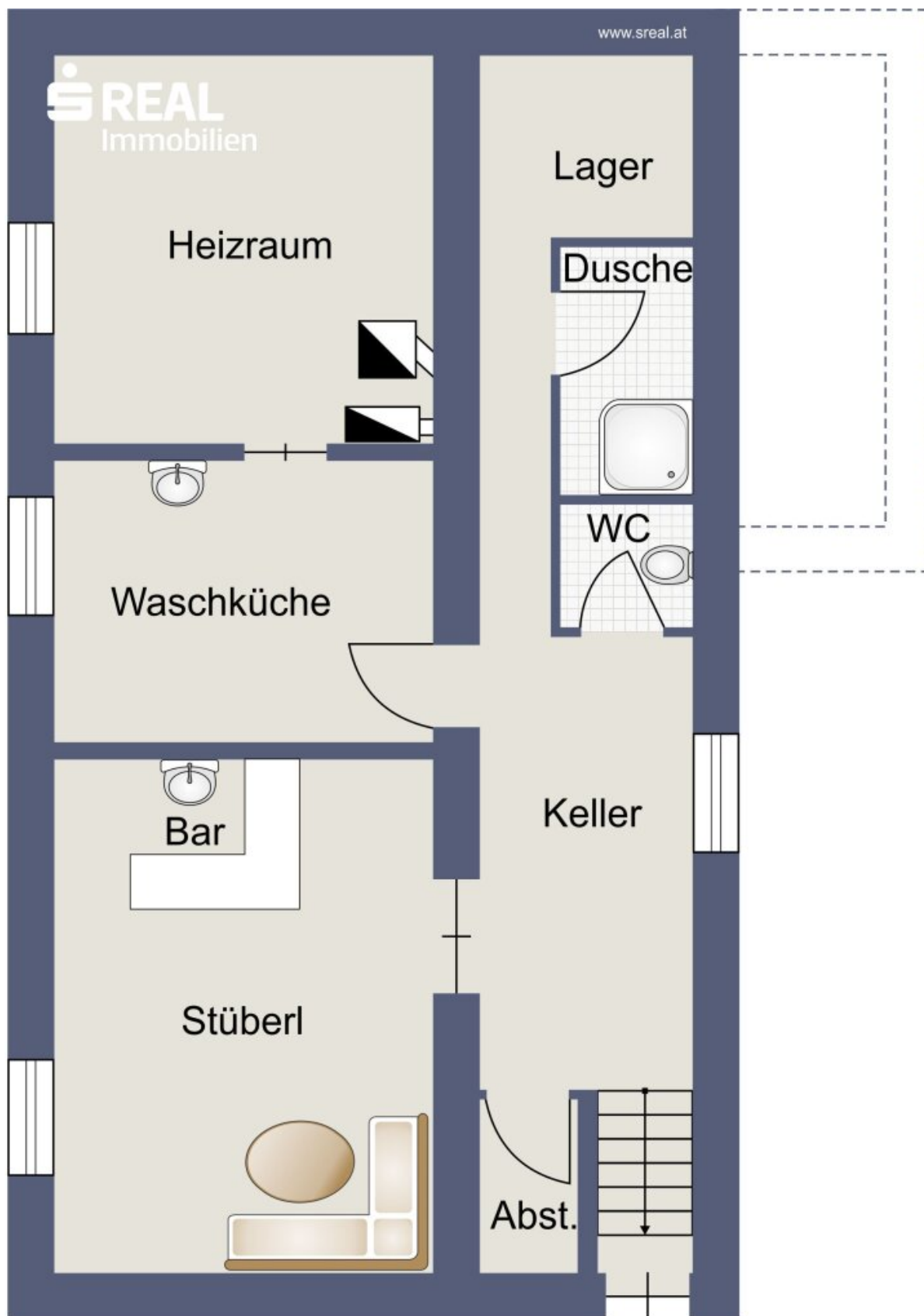








Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Inmitten der ruhigen, malerischen Landschaft von **Wildendürnbach** erwartet Sie dieses **charmante Einfamilienhaus**, ein Ort, an dem Sie dem Alltag entfliehen und Ihre Wohnträume verwirklichen können.

Auf rund **90 m² Wohnfläche** bietet die Liegenschaft eine behagliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Paare, kleine Familien** oder **Ruhesuchende** mit Blick für Potenzial.

Der liebevoll angelegte **Garten**, zahlreiche **Nebengebäude** sowie großzügige **Kellerflächen** schaffen zusätzlichen Raum für **Hobbys, Entspannung** und **individuelle Entfaltung**.

Raumaufteilung & Besonderheiten

- einladender **Eingangsbereich**
- helles **Wohnzimmer**
- **Esszimmer** mit großzügiger **Einbauküche**, angrenzendem **Essbereich** und praktischer **Speisekammer**
- **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche, Eckbadewanne und Fußbodenheizung
- separate **Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **zwei vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice

Außenbereiche & Nebengebäude

- **Garten** mit großzügiger **Terrasse**
- aufgestellter **Swimmingpool**

- großzügige **Werkstatt** – ideal für Handwerker oder kreative Projekte
- **Stadel** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Stauraum

weitere Highlights

- **vollunterkellert** – viel Platz für Lagerung und Hobby
- gemütliches **Kellerstüberl** mit **Bar** – ideal für gesellige Abende
- zusätzliches **WC** und **Dusche** im **Keller**
- großzügige **Waschküche**
- **Garage** mit Platz für **zwei PKW** und elektrischem Tor

Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte **Gasheizung**, ergänzt durch einen **festen Brennstoffofen** (Holzofen).

Geschichte & Modernisierung

Das ursprünglich um ca. 1957 errichtete Haus wurde im Jahr **2003 umfassend saniert**.

Dabei wurden unter anderem **Fenster, Elektrik, Leitungen** und **Sanitäranlagen** erneuert, die **Decken gedämmt** sowie im **Badezimmer** eine **Fußbodenheizung** installiert.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145091?accessKey=69c4>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Wildendürnbach, eine idyllische Gemeinde im Weinviertel im **Bezirk Mistelbach**, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit **hoher Lebensqualität**. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt im Ort vorhanden: Ein **Nah & Frisch** für den täglichen Einkauf befindet sich in **unmittelbarer Nähe** (nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt), ebenso ein **Geldautomat**. Für die medizinische Versorgung sorgt ein **Allgemeinmediziner im Ort (Hr. Dr. Jelen)**. **Kindergarten und Volksschule** sind ebenfalls direkt in Wildendürnbach angesiedelt und bequem erreichbar.

Über die regionalen Straßenverbindungen gelangt man rasch nach **Laa an der Thaya, Poysdorf, Staats** oder **Mistelbach**, von wo aus auch **Bahnverbindungen** Richtung **Wien** bestehen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu **Staats** mit der weithin bekannten **Staatter Klippe** und der beeindruckenden **Burgruine**, die ein beliebtes Ausflugsziel darstellt und der Region einen besonderen landschaftlichen Reiz verleiht.

Die sanfte Weinviertler Landschaft mit ihren **Weingärten** und Feldern lädt zu **vielfältigen Freizeitaktivitäten** wie Radfahren, Wandern und genussvollen Spaziergängen ein.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.