

**Einfamilienhaus mit Vollkeller + 2tes Kellergeschoss mit
ca.75m² (ehemals. Champion Zucht)**



Objektnummer: 1754/89

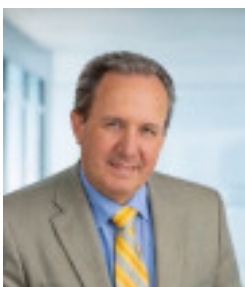
Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Rannersdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	175,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 207,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

18.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

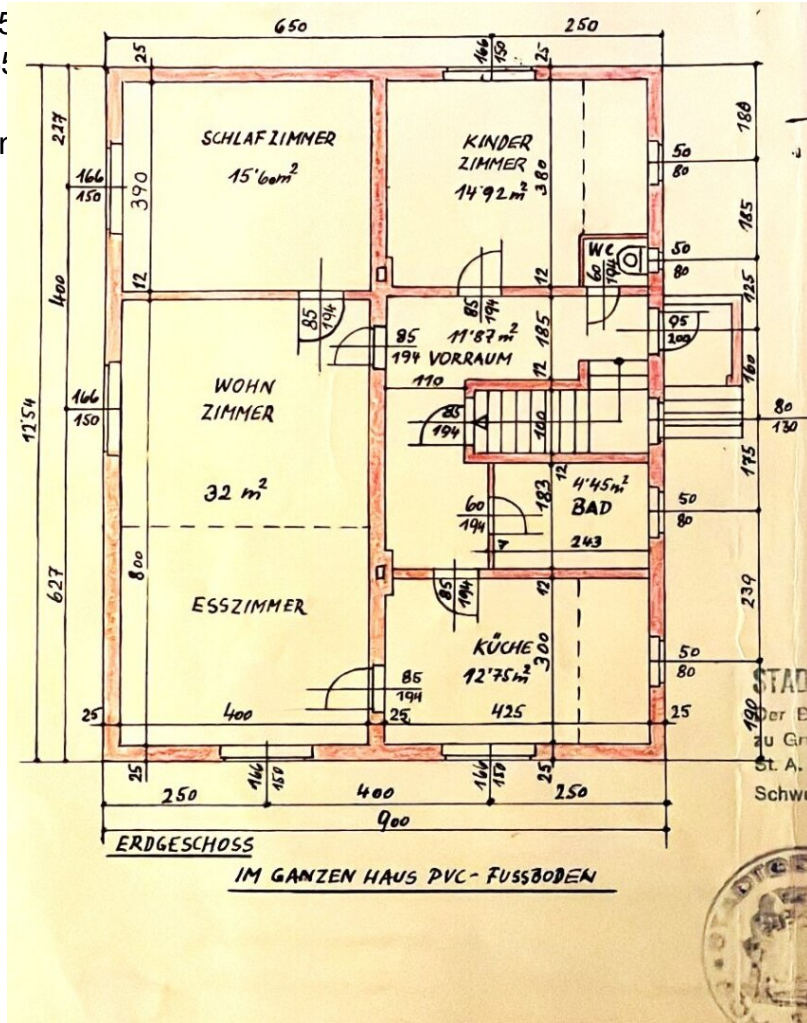


Albrecht Kospach

AK Sonnen Immobilien GmbH
Ziegelhofstraße 221
1220 Wien

T +43 676 85 25 65
H +43 676 85 25 65

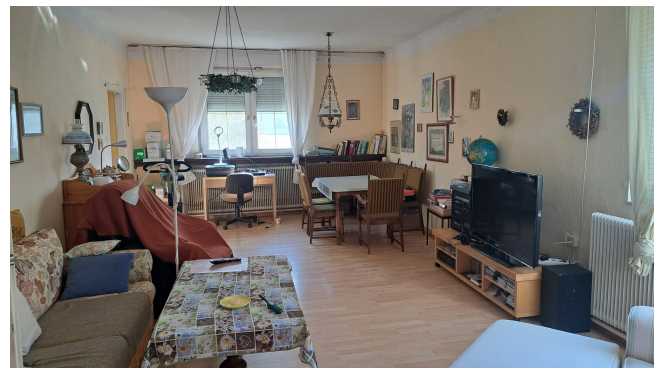
Gerne stehe ich Ihr
Verfügung.



termin zur















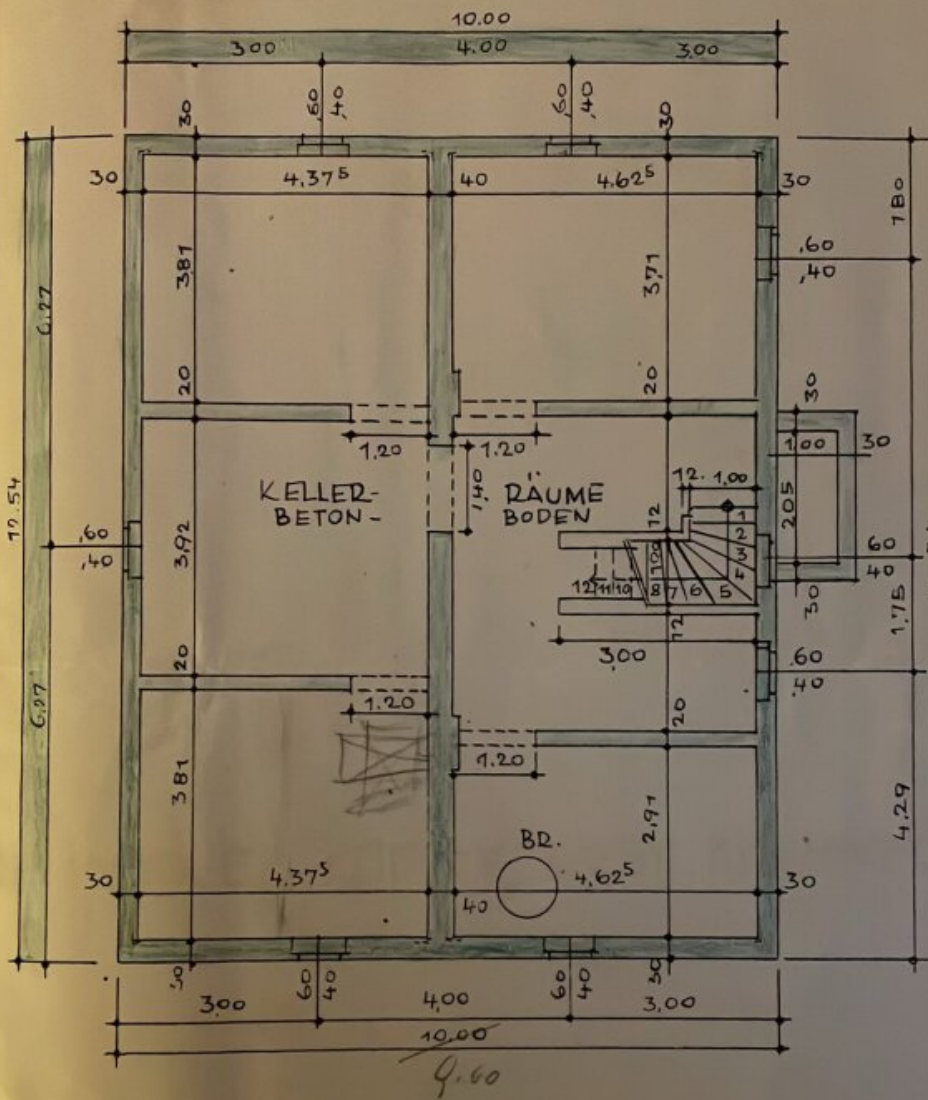








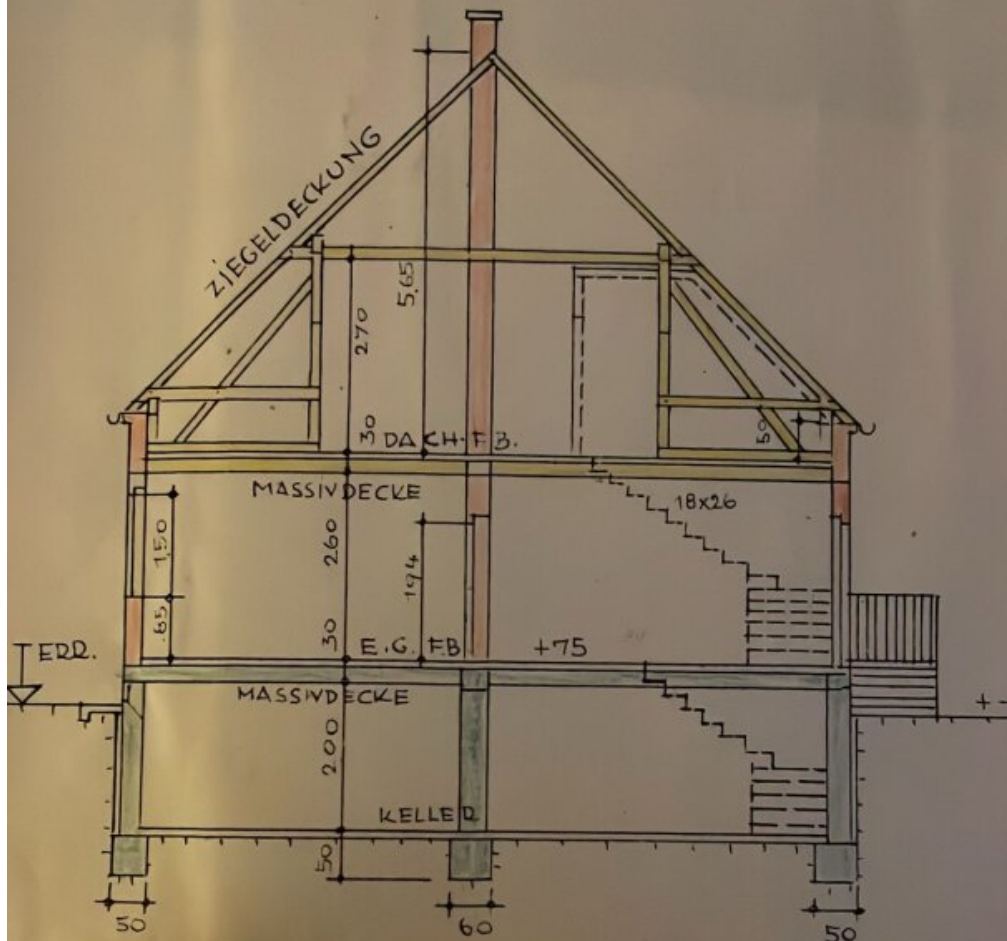
KELLER



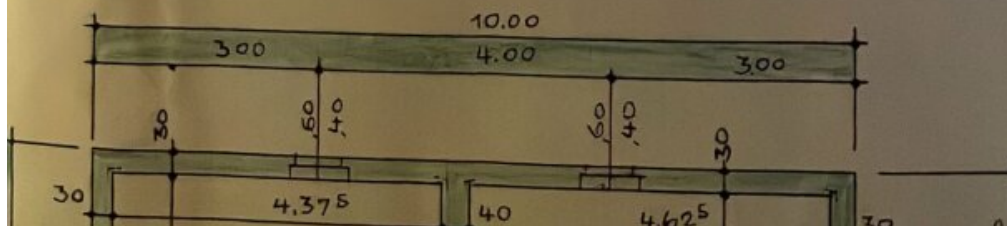
GRUNDEIGENTÜMER

177

SCHNITT A-B



KELLER



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus den 1960er-Jahren bietet eine solide Basis für alle, die ein Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in der Nähe von Wien sowie unweit des Flughafens – eine Kombination aus angenehmer Einfamilienhauslage und hervorragender Anbindung.

Das Haus präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, etwas renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch seinen Charakter und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektdetails:

- Baujahr: ca. 1960er Jahre
- Dach: Bramac-Dach
- Wärmedämmung: ca. 6 cm
- Wohnfläche: funktional aufgeteilt
- Schlafzimmer: 2
- Dachgeschoss: Ausbau möglich, Stiege vorhanden– ideales Erweiterungspotenzial
- Haus Voll unterkellert mit Gartenausgang
- 2 Kellergeschoß unter dem Garten- 3 Röhren- ehemalige Champion Zucht

Besonderheiten:

Der großzügige Keller, ehemals für eine Champignonzucht genutzt, bietet außergewöhnlich viel Platz und eignet sich hervorragend als Lagerfläche – beispielsweise für Wein, Vorräte oder

als Hobbyraum.

Außenbereich:

Das Grundstück besticht durch einen großen Garten der derzeit etwas verwildert ist, im Hinteren Bereich befindet sich ein überdachter Sitzplatz und ein großer gemauerter Grill– ob als Rückzugsort, Nutzgarten oder Familienparadies.

Lage:

- Ruhige Siedlungslage
- Gute Infrastruktur in der Umgebung
- Schnelle Erreichbarkeit von Wien
- Nähe zum Flughafen – ideal für Pendler oder Vielreisende

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich,

Herr Kospach Albrecht unter 0676/85 25 65-300 zur Verfügung. Gerne auch per WhatsApp.

Sie denken darüber nach, zu kaufen ? oder zu verkaufen? ??

Lassen Sie sich beraten / Nachricht genügt ?

Albrecht Kospach / Immobilienmakler

? 0676/852565-300

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap