Einfamilienhaus mit Garten in Zeiselmauer-Wolfpassing – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 1290

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer-Wolfpassing
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	110,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

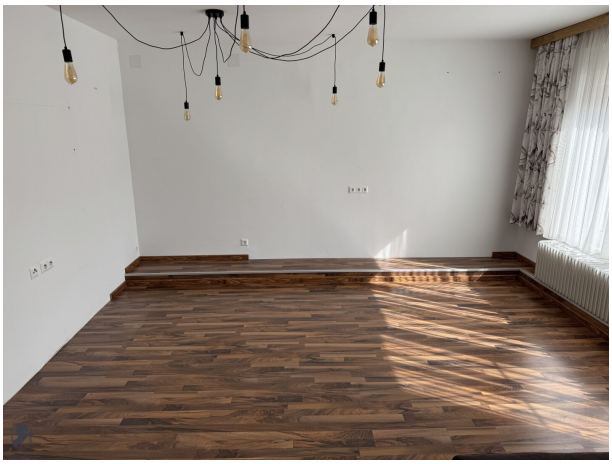
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

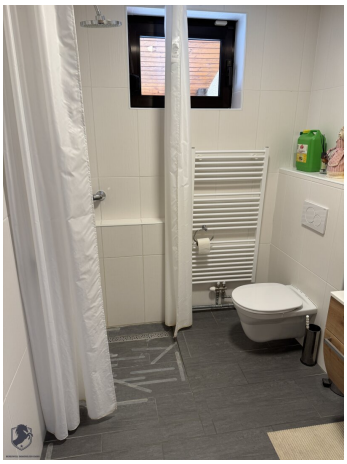
Ihr Ansprechpartner

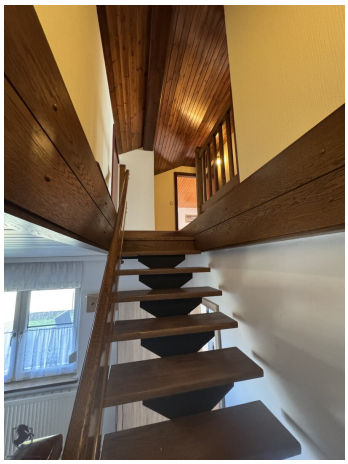
Udo Bereswill

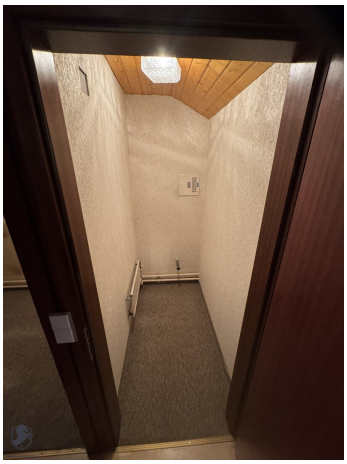
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

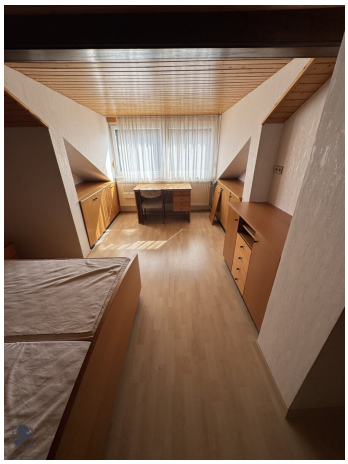
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

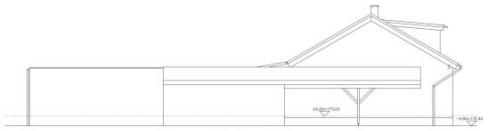




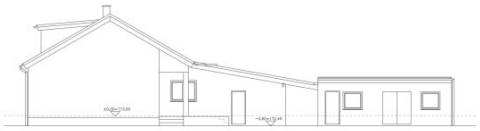




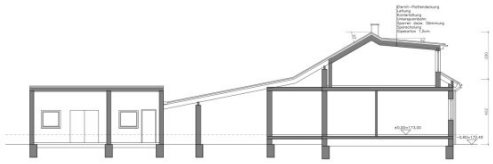




Süd-Westansicht

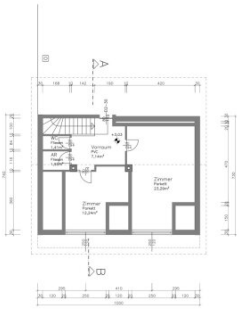


Nord-Ostansicht

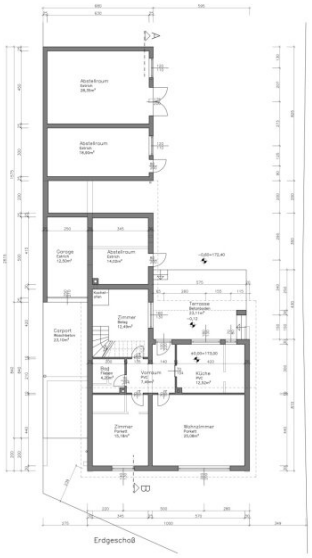


Schnitt A-B

Süd-Ostansicht



Dachgeschoß



Erdgeschoß

Lageplan M 1:500

LEGENDE:

Mauerwerk	Volksbrennschutz
Stahlbeton	Bestand
Wärmedämmung	Abbruch
Holz-Ringelwand	Beton
Stahl	Trockenbau

BESTANDSPLAN

A B C D

über das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr.: 632/150 in der Grabengasse 20 der Kat. Gem. Wolfpassing/20196 für Herrn Ing. Christian Prochaska
Sonnenfeldgasse 5
3430 Neudigen

GRUNDRISSE, SCHNITT, ANSICHTEN Lageplan	M 1:100 M 1:500	PLAN NR.: 1908/2024 DATUM: 19.08.2024

BAUWERBER:	GRUNDEIGENTÜMER:
PLANVERFASSER: **Bm. Ing. Ewald Habersberger** Am Judenbaum 6a A 3454 Stadtrandsiedlung Rossing Tel: 02854 [illegible] M 0664 3313697 E ewald@habersberger.at	BAUFÜHRER:
BAUBEHÖRDE:	

BERGWELL IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung bietet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus steht nun zum Verkauf und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Der einladende Garten ist der ideale Ort, um die warmen Sonnenstrahlen zu genießen, während die angrenzende Terrasse zu gemütlichen Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie nach einem langen Tag in Ihrem eigenen Garten entspannen oder mit Freunden und Familie unvergessliche Momente erleben.

Die Innenausstattung des Hauses besticht durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Stil. Fliesen und Laminat sorgen für eine angenehme Atmosphäre und sind zugleich pflegeleicht. Die moderne Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kochkünste voll auszuleben. Die praktische Dusche im Bad sorgt für einen mühelosen Start in den Tag.

Heizung und Energieeffizienz sind in diesem Haus ebenfalls durchdacht. Neben der Zentralheizung sorgt ein gemütlicher Heizofen für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung in Zeiselmauer-Wolfpassing ist sehr gut. Ein Bus bringt Sie bequem zu den umliegenden Städten und Gemeinden, sodass Sie trotz der ruhigen Lage nicht auf die Vorzüge städtischen Lebens verzichten müssen.

Familien mit Kindern werden die Nähe zum Kindergarten schätzen, der nur wenige Minuten entfernt ist. Hier können Ihre Kleinen in einer liebevollen Umgebung spielen und lernen.

Zögern Sie nicht länger! Dieses Einfamilienhaus in Zeiselmauer-Wolfpassing bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem Potenzial dieser Immobilie begeistern. Ihr neues Leben erwartet Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <8.250m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Universität <6.250m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <750m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap