

**ORTSRAND - großzügiges ruhiges Familienhaus mit 2  
Eingängen und 2 Garagenstellplätze**



**Objektnummer: 1625**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2004 Niederfellabrunn
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	221,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,74 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

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



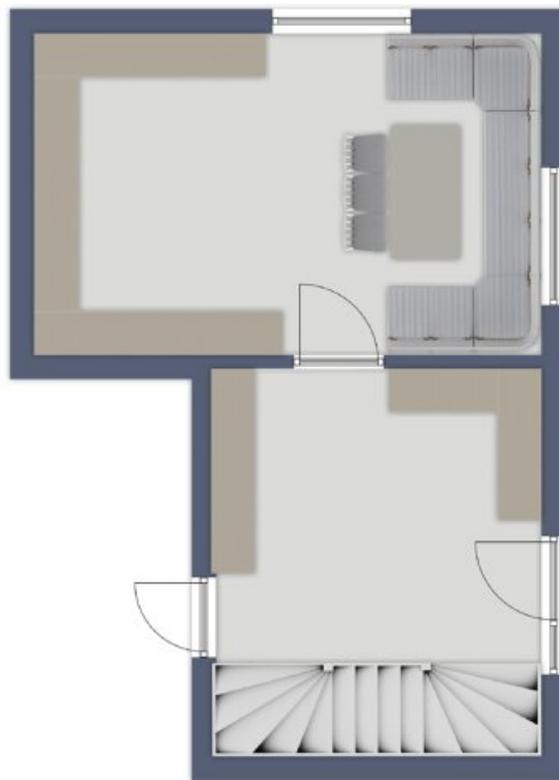




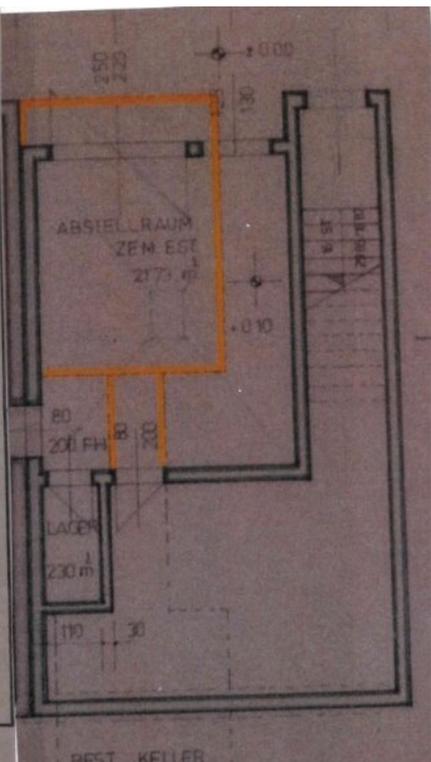
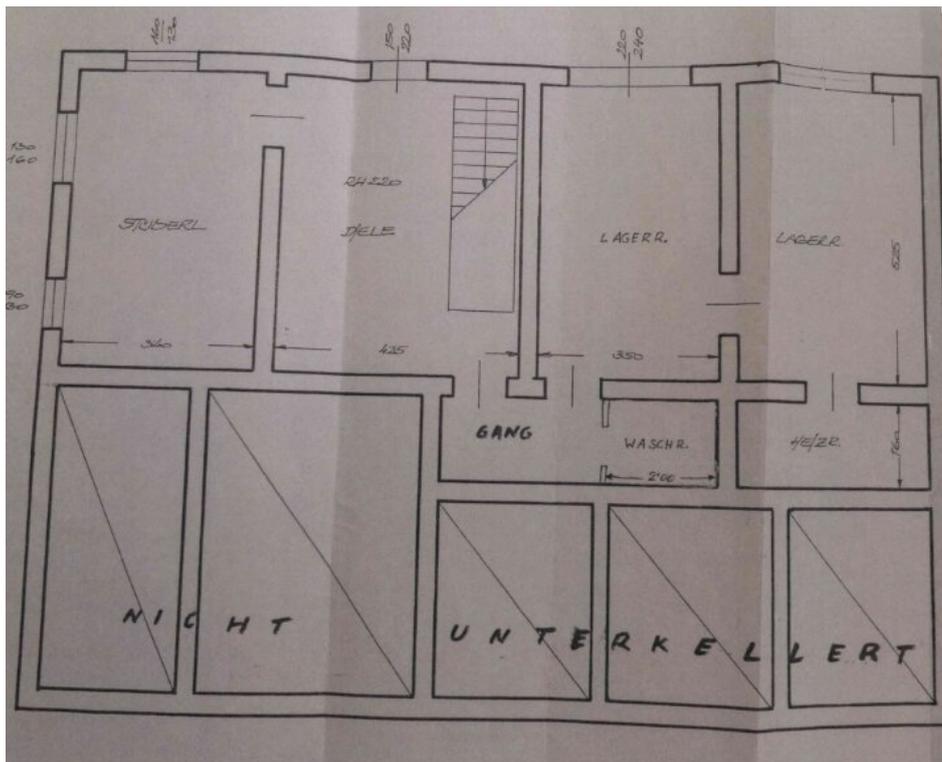












## Objektbeschreibung

**WERKEN & WOHNEN - großzügiges ruhiges Familienhaus mit 2 Eingängen und 2 Garagenstellplätze 15 Autominuten zur Autobahnabfahrt Ost Stockerau**  
Dieses unterkellerte, geräumige Wohnhaus bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten. Es verfügt straßenseitig über zwei Eingänge und kann daher zum Wohnen als auch für eine Praxis, ein Büro oder eine Einliegerwohnung genutzt werden. Auf dem 590m<sup>2</sup> großen Grund befindet sich das Einfamilienhaus mit großer Terrasse, zwei Garagenstellplätze, dem Garten und ein Presshaus mit Kellerröhre. Das Haus wartet auf eine Modernisierung durch ihre neuen Eigentümer.

Die Wohnfläche von 182m<sup>2</sup> im Erdgeschoss teilt sich in:

ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse

eine geräumige EssWohnküche mit Kachelofen

ein Schlafzimmer 35m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten

ein großes Badezimmer

eine separate Toilette

ein Schlafzimmer 14m<sup>2</sup> (Wandeinbau erforderlich)

ein Schrankraum

ein Abstellraum

Diele

Alle Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet.

Der gesamte Keller umfasst eine Nutzfläche von 104 m<sup>2</sup>, dieser teilt sich wie folgt auf:

ein Aufenthaltsraum mit 21m<sup>2</sup>

ein Eingangsbereich mit 26m<sup>2</sup>

ein kleines Bad mit Dusche, WC

zwei Garagenabstellplätze

Lagerräume

Werkstätte

Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann noch eine zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Das Haus wurde 1973/1976 errichtet und durch einen Zubau und Aufstockung (1991) erweitert. Großteils wurden 2010 die Fenster getauscht und die Fassade erneuert. Beheizt wird das Einfamilienhaus mit einer Hauszentralheizung mittels Radiatoren und zusätzlich über 3 Kachelöfen (2 davon mit selbstschließenden Türen) sowie 2 weiteren Kaminöfen. Der Energieausweis weist einen HWB von 105,5 kWh aus.

Die Widmung des Grundstückes lautet Bauland-Agrar, es gilt die NÖ Bauordnung

Im Ort Niederhollabrunn/Niederfellabrunn befindet sich ein Kindergarten, Hort/Tagesbetreuung, Volksschule, prakt. Arzt und Nahversorger, ein Lagerhaus mit Tankstelle, eine Bank, ein Gasthaus, ein Heuriger und einige Handwerksbetriebe und sowie ein aktives Vereinsleben. Unweit des Hauses befindet sich ein Treffpunkt für alle Dorfbewohner mit Spielwiese, Teich und die Möglichkeit Volleyball und Fußball zu spielen.

Mit dem öffentlichen Bus erfolgt die Anbindung von Stockerau (Bahnhof) – nach Ernstbrunn. Die Fahrzeiten mit dem PKW betragen 15 Minuten bis zur Autobahnabfahrt Stockerau Ost und zum Bahnhof Stockerau.

**NEUER PREIS: 335.000,-**

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699 11 02 03 43

*Um ihre Anfrage bearbeiten zu können benötigen wir, ihren vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, wir bitten um Übermittlung all dieser Daten per Mail, vielen Dank! Gerne übermitteln wir Ihnen anschließend die Unterlagen und vereinbaren einen Besichtigungstermin!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.