

# EINFAMILIENHAUS MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE, SWIMMINGPOOL, WEINKELLER UND WINTERGARTEN IN ABSOLUTER RUHELAGE



Hausansicht

**Objektnummer: 960/69158**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2122 Riedenthal
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



















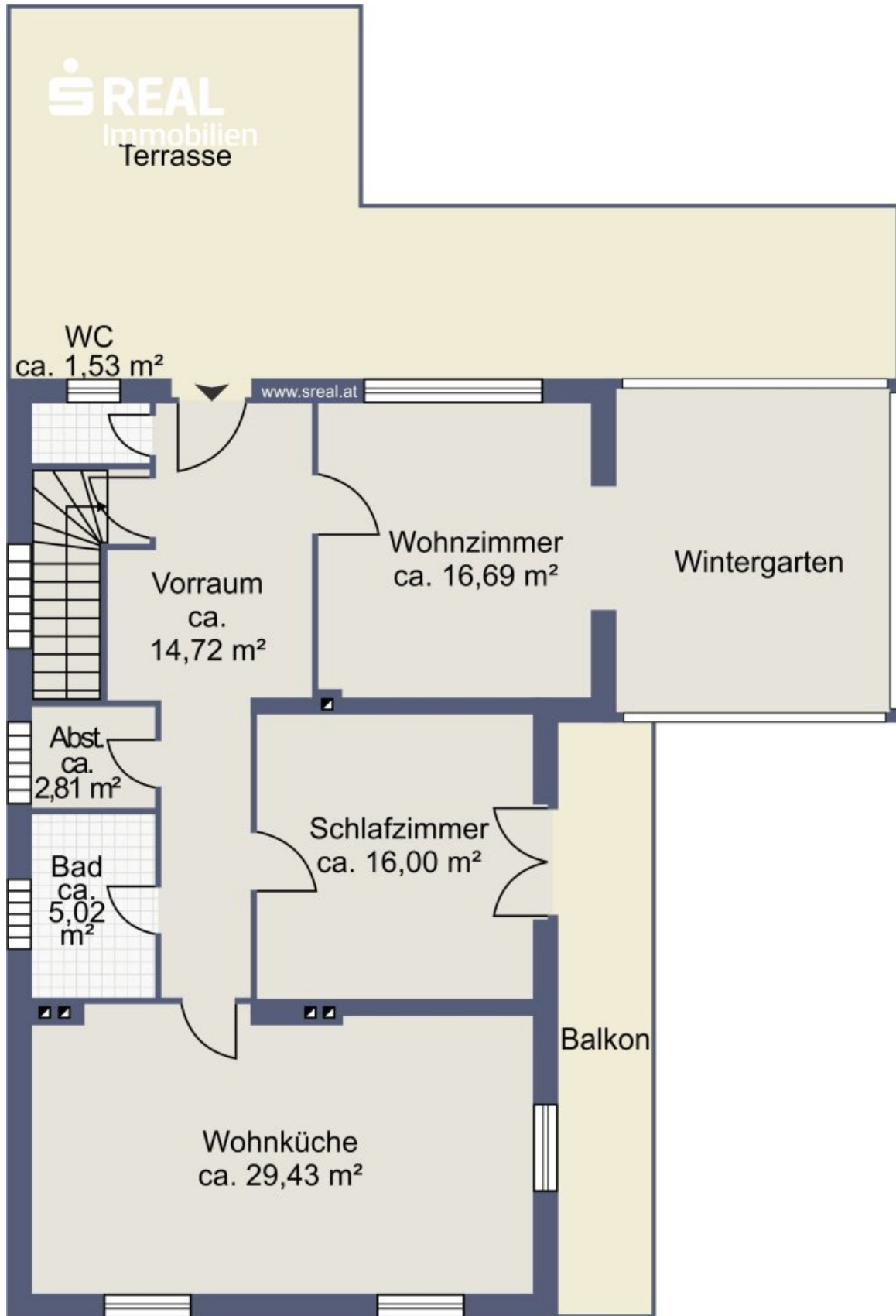






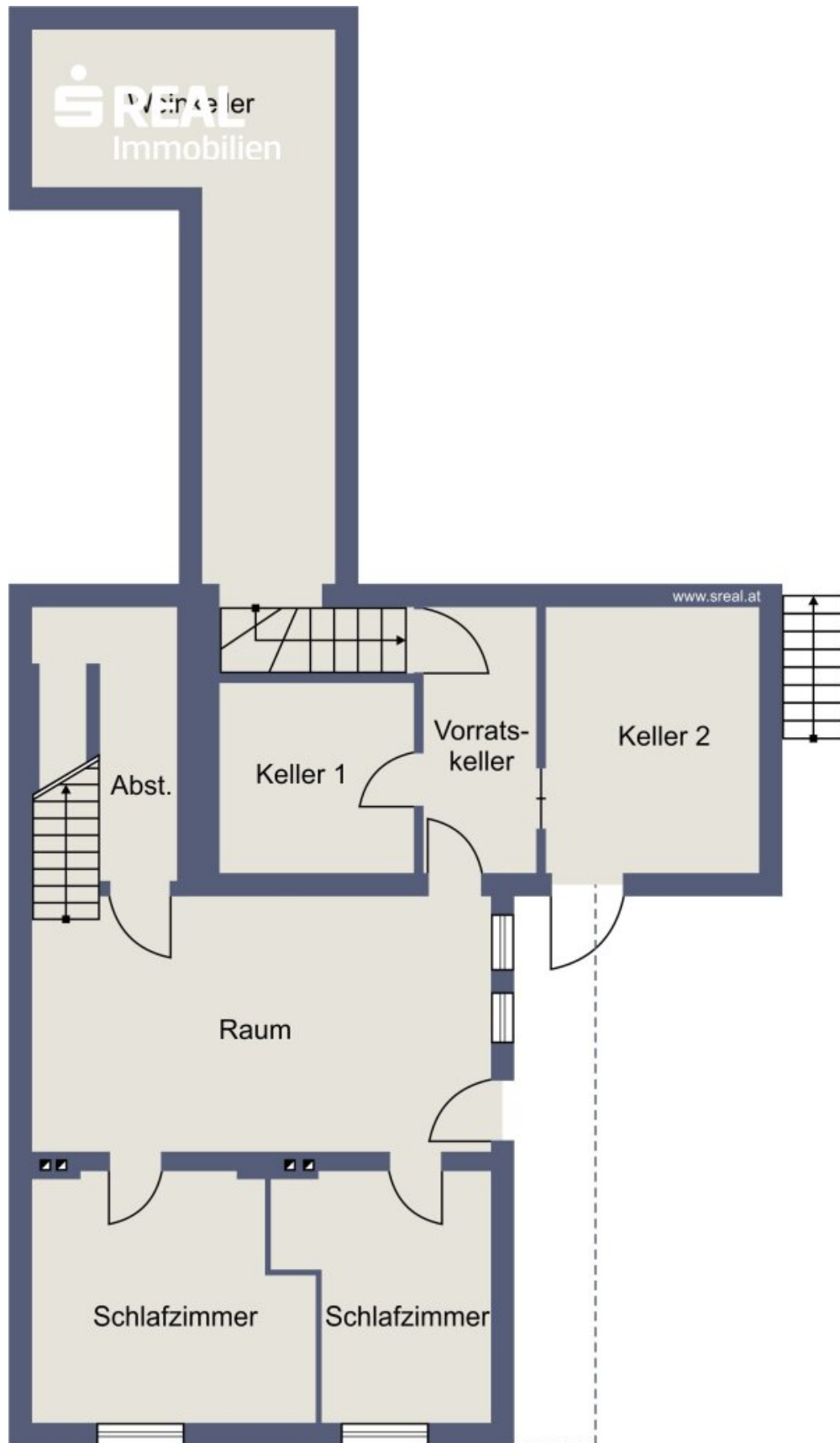




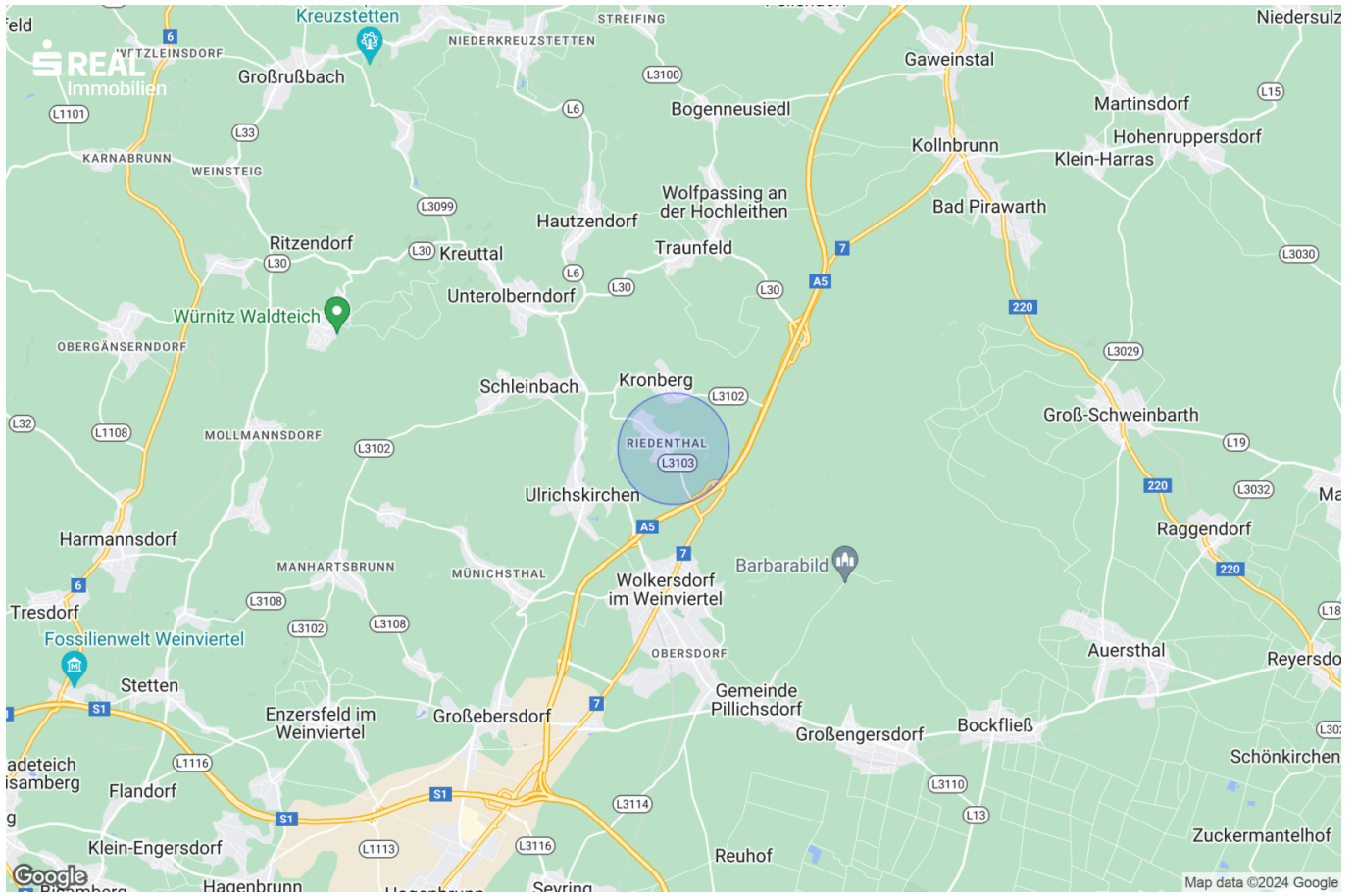


Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wirklich schönes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus.

Dieses im Jahr 1972 errichtete Einfamilienhaus liegt in einer sehr ruhigen und schönen Wohngegend, umgeben von Gärten und anderen Einfamilienhäuser.

Das in geschlossene Bauweise erbaute Haus wurde 2003/2004 generalsaniert, und zu diesem Zeitpunkt wurde auch der gemütliche Wintergarten angebaut.

Das Einfamilienhaus verfügt über ca. 164m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche auf zwei Ebenen aufgeteilt sind.

Das Erdgeschoß besteht aus einem Vorraum mit Abstellraum, ein separates WC, ein Duschbad mit Fenster, ein Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit einem Schwedenofen und Zugang zum Wintergarten, und einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnküche.

Die gemütliche überdachte Terrasse verfügt über einem Grillplatz und einem gemauerten Biotop. Durch die leichte Hanglage ist das Untergeschoß geteilt als Wohnkeller(gartenseitig) und Keller. Der Wohnkeller besteht aus einem ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnzimmer, einem Abstellraum und zwei Schlafzimmer.

Die hangseitige Kellerfläche besteht aus einer Werkstatt und zwei Kellerräumen mit Zugang zum gewölbten Weinkeller.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3085462?accessKey=664a>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Der sehr gepflegte Garten mit einem Swimmingpool (ovales Aufstellbecken), bietet genug Platz für ruhige und erholsame Stunden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung übernimmt die Gastherme.

Auf dem Dach befindet sich eine 5 KW Photovoltaikanlage.

Durch die Nähe der Gemeinde Wolkersdorf (3 Kilometer) ist die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr gut.

Wolkersdorf verfügt über alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des darüber hinaus gehenden Bedarfs, sowie über sechs Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschule und einem Gymnasium.

Die Verkehrsanbindung ist durch Bus- und Bahnlinien (S-Bahn), sowie die Brünner Straße und die Nordautobahn gegeben.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.