

**Einfamilienhaus mit viel Potenzial - Ruhelage in
Wilfersdorf, großer Garten und Pool**



Objektnummer: 1294

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Wilfersdorf
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	289,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	396.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

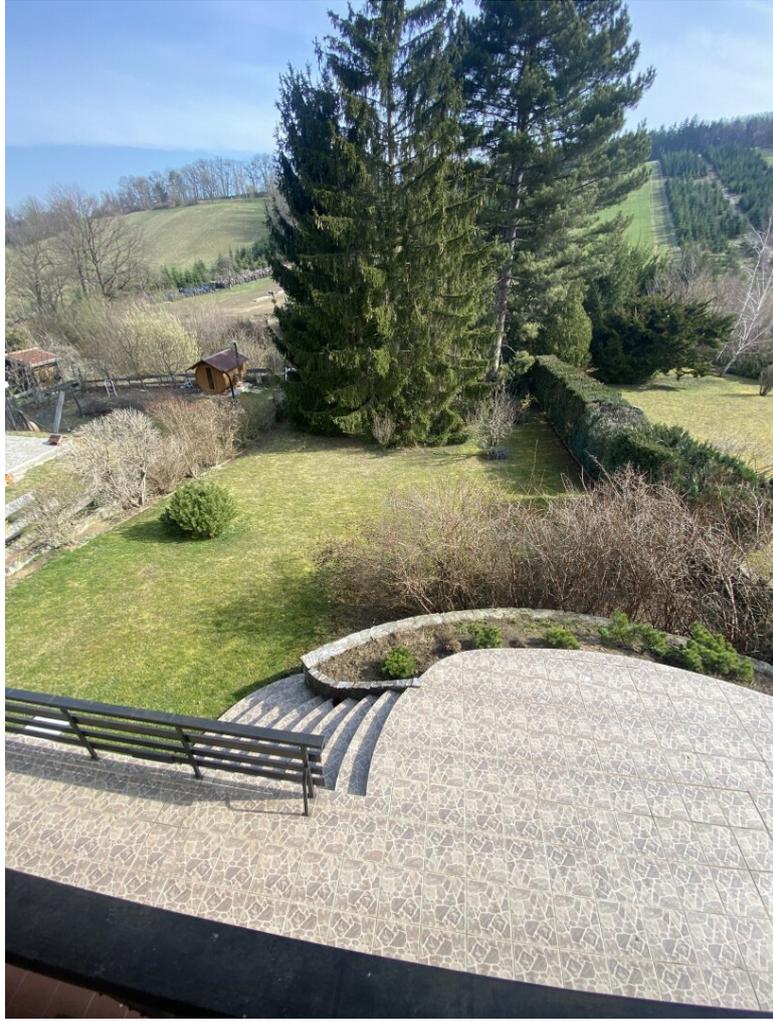


Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien
Siedlerstraße 15
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60
H +43 676 432 24 60

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





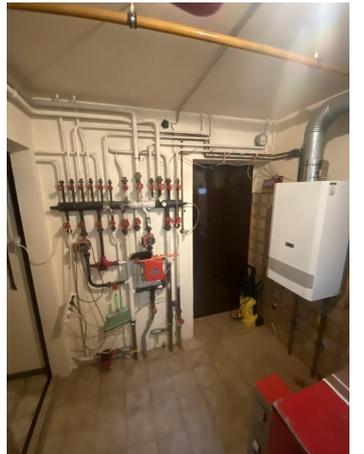


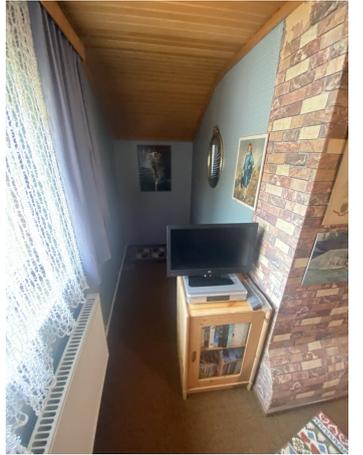
















„Mit Herz und Verstand: Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter
0676 / 43 22 460
office@willmann-immobilien.at



WILLMANN
I M M O B I L I E N



Objektbeschreibung

Ruhig und idyllisch gelegenes Einfamilienhaus in Wilfersdorf, mit großem Garten und Pool

Das Haus steht auf einem großen Grund und bietet einen tollen Blick ins Grüne.

Beschreibung:

- ruhige Lage in einer Sackgasse
- Waldrandlage, toller Blick ins Grüne
- 3 Etagen
- Garage
- großer Garten

Mittlere Etage:

- Zugang von der Straße
- zentrales Vorzimmer
- Bad mit Dusche, WC separat
- Küche mit Essplatz (Einbauküche)
- Wohnzimmer mit Blick ins Grüne, **BALKON**

- 2 Schlafzimmer
- GARAGE

Untere Etage:

- separater Zugang von außen
- Wohnraum mit Ausgang in den Garten
- **große TERRASSE**
- **Schwimmhalle**
- Hobbyraum
- Abstellraum
- Heizräume, Pooltechnik im Haus

Dachgeschoß:

- 2 große Zimmer
- Abstellraum
- der Ausbau dieser Fläche findet sich nicht auf den Plänen

Allgemeines:

- Benützungsbewilligung 1978
- ursprünglich Ölheizung; heute GASHEIZUNG
- Zufahrt zum Garten möglich

Sie erreichen in wenigen Minuten Tulln oder Mauerbach und wohnen doch im Grünen.

Angaben zu den Flächen:

- die Flächenangabe zum Grundstück erfolgt laut Grundbuch
- zur Wohnfläche git es kein Gutachten
- mittlere Etage: ca. 75m² Nutzfläche laut Plan
- untere Etage: ca. 75m² Nutzfläche laut Plan
- + Dachgeschoß

Umgebung / Anbindung:

- Wilfersdorf liegt idyllisch im Grünen und ist doch sehr nahe an Tulln oder Mauerbach
- Entfernung nach Tulln: ca. 9 min. mit dem Auto
- nach Mauerbach: ca. 11 min.
- zum Auhof-Center (14. Bezirk) 22 min.

- Einkaufsmöglichkeiten teilweise in der Nähe oder vor Tulln
- div Busverbindungen

Für weitere Fragen senden sie bitte eine ANFRAGE mit Ihren Kontaktdaten, (Name, Tel, Email-Adresse)

Hr. **Mag.(FH) Andreas Willmann** steht für Fragen zur Verfügung.

Nebenkosten beim Kauf:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragung ins Grundbuch
- 3% Provision zuzügl. 20% Ust
- ca. 2% Vertragserrichtung (Rechtsanwalt oder Notar)
- **Achtung:** derzeit entfallen manche Gebühren bei gewissen Voraussetzungen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap