

**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:	420.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

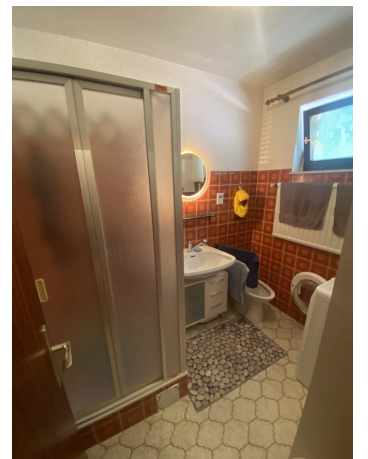


Mag.(FH) Andreas Willmann

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.



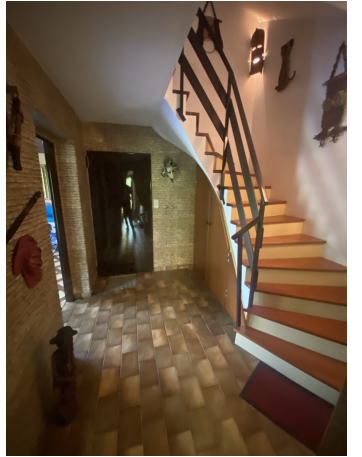




















Objektbeschreibung

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 <6.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap