

## **Renovierungsprojekt mit großem Garten in Wiener Neudorf (3 Zimmer, Garten, Terrasse, Garage)**



**Objektnummer: 7939/2300160517**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	84,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	706,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	49,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081





Monika Renner  
0699 / 184 100 81  
monika.renner@immo-company.at



**HAAS & URBAN**  
**IMMOBILIEN**  
**company**

[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**





**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum **VERKAUF** steht ein Einfamilienhaus in **Wiener Neudorf**, östlich der Bezirkshauptstadt Mödling.

Auf einem ca. 804m<sup>2</sup> großen Grund steht ein unterkellerte **HAUS** welches sich über zwei Etagen erstreckt und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorzimmer/Garderobe
- Wohnzimmer
- Küche. In der Küche gibt es einen Gaszugang für ein Gasherd.
- Badezimmer mit einer kleinen Badewanne
- Separate Toilette
- 2 Zimmer im Obergeschoss

### **KELLER:**

Das Haus ist vollunterkellert. Hier gibt es genug Stauraum, eine Waschküche mit einer Vaillant Gasheizung und einem Wasserspeicher. Weiters gibt es zwei weitere Räume. In einem der Räume befindet sich ein Ofen für feste Brennstoffe.

### **GARAGE:**

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Garage bietet Platz für 1 Fahrzeug. Diese ist auch über die Terrasse zugänglich.

### **GARTEN/TERRASSE:**

Genießen Sie sonnige Tage auf einer der Terrassen und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Der große Grund bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Gartengestaltung. Hier können Sie Ihre grünen Daumen entfalten.

---

### **FLÄCHENWIDMUNG:**

Laut Flächenwidmungsplan (Stand 12.08.2024) kann eine zweite Wohneinheit geschaffen werden.

Bauland-Wohngebiet

Bauklasse: I,II

Bebauungsweise: offen oder gekuppelt

Baudichte: 35%

---

### **INFRASTRUKTUR:**

Die Lage der Liegenschaft ist ideal für Pendler und Familien gleichermaßen. Eine gute Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte zu gelangen. Auch die Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap