

## Renovierungsbedürftiges Häuschen sucht liebevollen Besitzer



**Objektnummer: 960/69531**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2054 Auggenthal
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 407,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,93
<b>Kaufpreis:</b>	59.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246



Mitglied des  
immobilienring.at

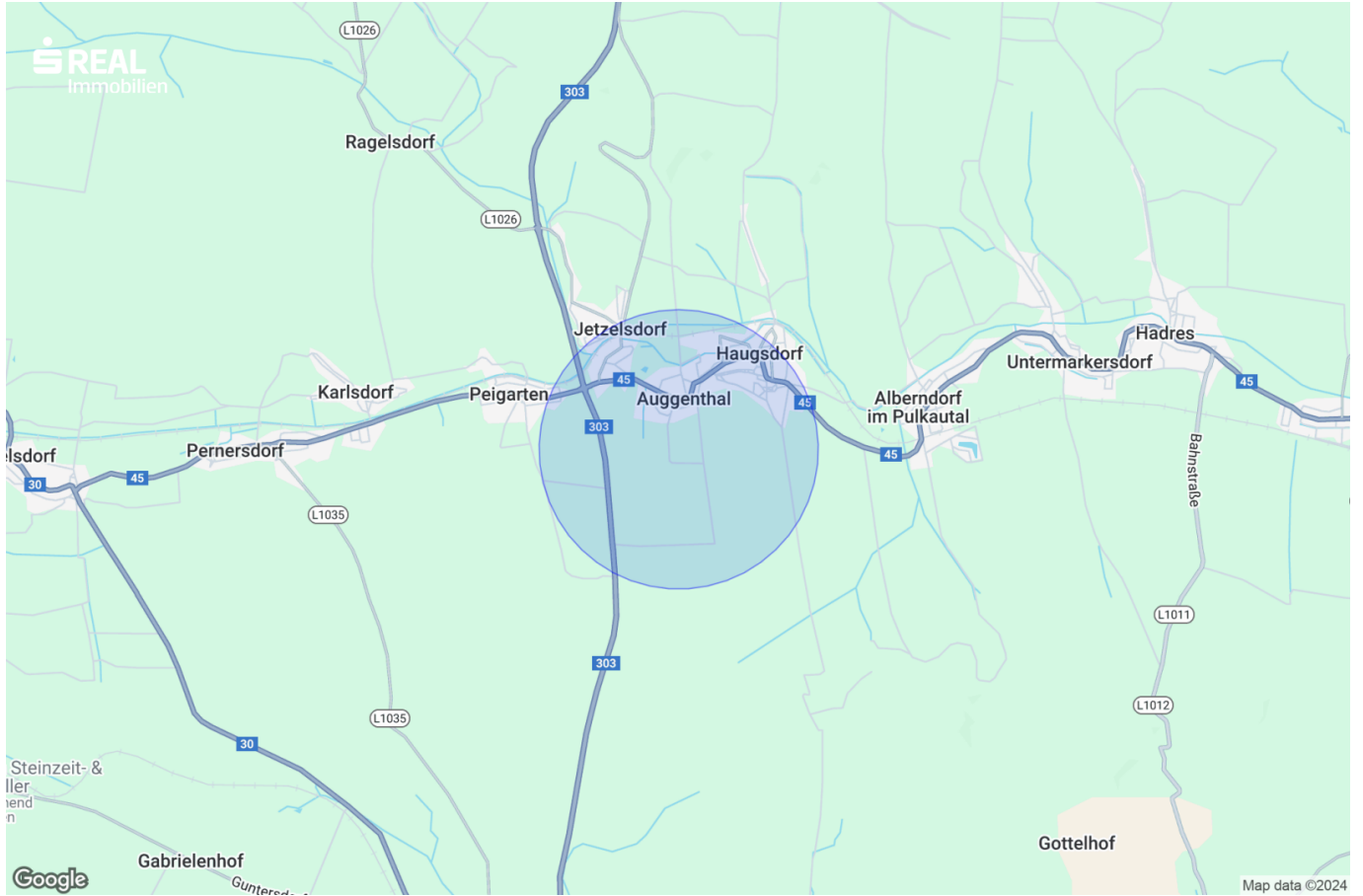








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem leistbaren Eigenheim? Dann sind Sie hier endlich fündig geworden!

Dieses Einfamilienhaus sucht nach einem liebevollen Besitzer welcher es renoviert und neu erstrahlen lässt! Unser Häuschen liegt im wunderschönen Pulkautal im Örtchen Auggenthal. Es steht auf einem als Bau- und Agrarland gewidmeten, ca. 202 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sehr großem Potential.

Unser Objekt weist im Inneren des Hauses eine Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> auf und teilt sich wie folgt:

- Eingangsbereich
- Küche und Essbereich
- gemütlicher Wohnbereich
- Badezimmer mit einer Dusche
- separate Toilette
- großzügiges großes Schlafzimmer
- Büro, kann aber auch als 2 Schlafzimmer genutzt werden

### Lage und Infrastruktur:

Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität und für gemütliche Heurigenbesuche stehen ebenfalls einige Buschenschänke in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Schulen und einen Kindergarten in unmittelbarer Nähe.

Außerdem ist erwähnenswert, dass sich nur einen Sprung von der Liegenschaft ein Billa und ein Spar befinden, bei denen man schnell seine Einkäufe erledigen kann. Zudem gibt es in



unmittelbarer Nähe sowohl eine Apotheke als auch mehrere Arztpraxen.

Innerhalb von 5 Autominuten gelangt man stressfrei zum Bahnhof nach Guntersdorf, von diesem aus regelmäßig Schnellzüge nach Wien fahren.

Über die Umfahrung der Weinviertler Schnellstraße (S3) gelangt man nun auch innerhalb von ca. 40 Minuten an die Wiener Stadtgrenze.

Der s REAL liegt im Moment keine Benutzungsbewilligung vor.

Hier geht´s zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095699>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <7.000m  
Flughafen <6.500m



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.