

*** Einfamilienhaus * Pool * Garten * Keller ***



Objektnummer: 7656

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2283 Obersiebenbrunn
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	49,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau



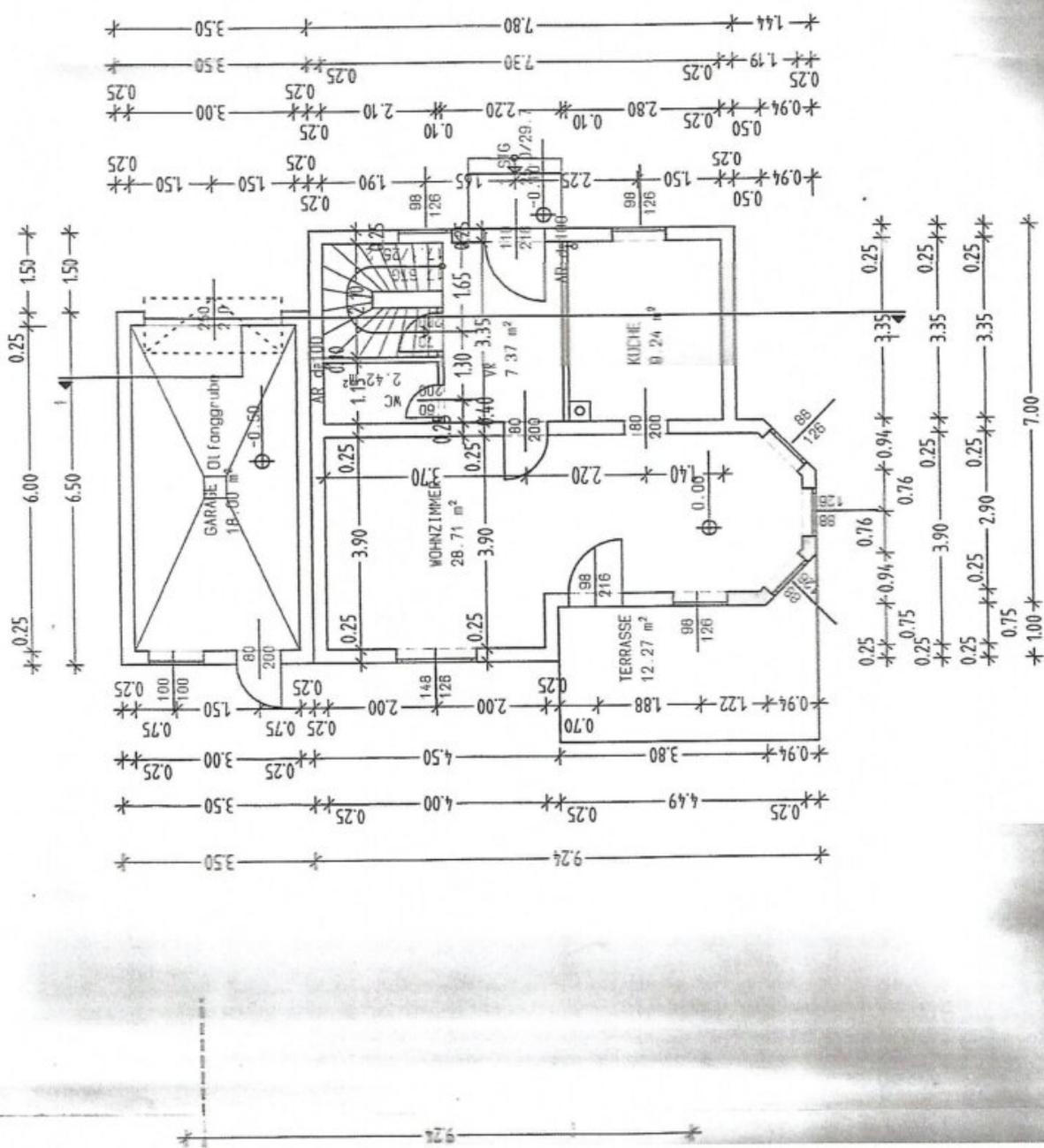








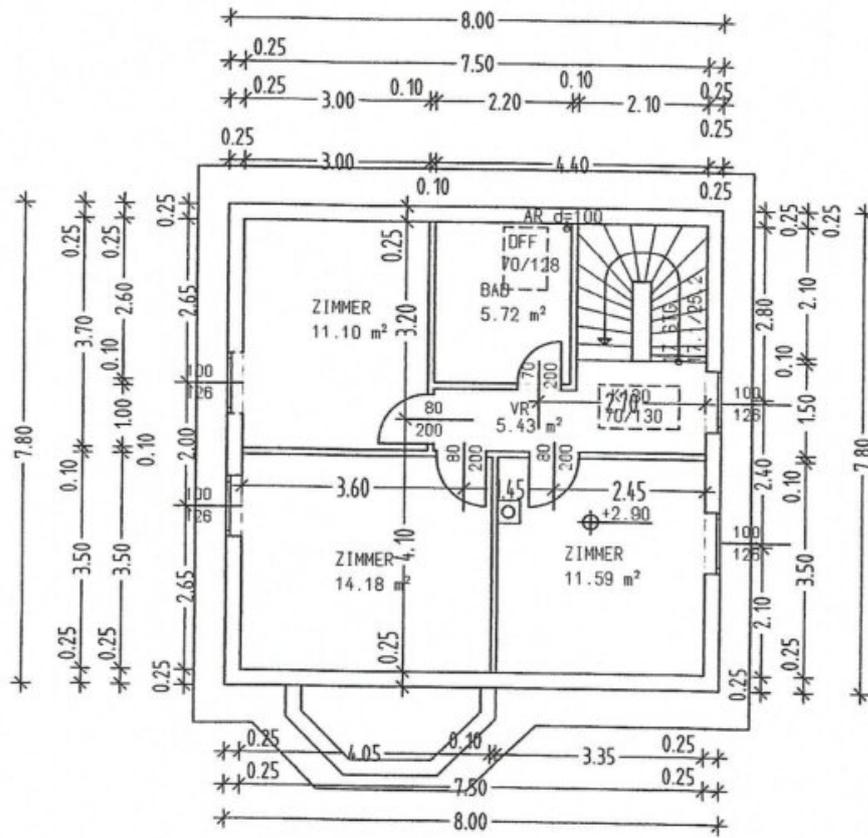




ERDGESCHOSS

4

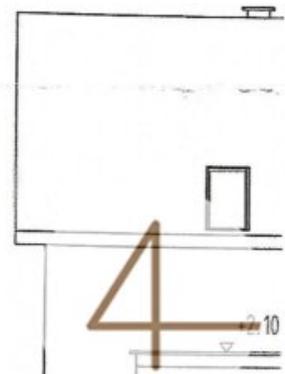
1:100 3.30 7.80



DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 95.76 m²
 VERBAUTE FLÄCHE: 64.91 m²

5 cm
 5 cm
 30 cm



Objektbeschreibung

Idyllischer Garten, Pool, tolles - gepflegtes Einfamilienhaus

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1990 - renoviert 2017
- **Nutzfläche** von rund **144 m²**
Erdgeschoß: Vorraum, WC, Garderobe, Wohnküche, Ausgang in den Garten
Obergeschoß: Vorraum, Bad mit WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro
- **Unterkellert** mit rund **49 m²**, bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Hobbyraum
- **Grundstücksfläche** rund **393 m²**
- **Terrasse** rund **20 m²**
- **Swimmingpool**
- **Gas-Brennwertgerät und Warmwasserboiler**
- **Gerätehaus**

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

In einer Einfamilienhausgegend in 2283 Obersiebenbrunn (Bezirk Gänserndorf) liegt dieses tolle Haus mit einem wunderschön angelegten, idyllischen Garten.

Durch das Vorzimmer in Erdgeschoß, gelangen Sie linkerhand in die Küche, rechterhand ins WC und geradeaus in die großzügig konzipierte Wohnküche - von welcher Sie weiters in den Garten und somit ins Swimmingpool gelangen.

Das Obergeschoß verfügt über 3 Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro). Zusätzlich steht Ihnen ein Badezimmer mit WC zur Verfügung.

Im Kellergeschoß können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Vom Vorraum aus gelangen Sie linkerhand in den Technik/Waschraum, weiters in einen großen Hobbyraum.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Brennwertgerät sowie einen Warmwasserboiler

Verkehrsanbindung:

Mit dem **Auto ist die Autobahn A23 in etwa 22 Minuten erreichbar**, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die Fahrt von/nach "**Wien Praterstern**" **19 Minuten** oder "**Wien Mitte**" **rund 23 Minuten**.

Auf der neuen Autobahnanschlussstelle **S1** ist man **in ca. 7 Minuten**.

Bus 546: Gänserndorf Bahnhof - Obersiebenbrunn - Stopfenreuth Kirche

Bus 593: Wien Hausfeldstraße - Obersiebenbrunn - Marchegg

Bus 545: Gänserndorf Bahnhof - Obersiebenbrunn - Lasse (nach Wien) - Haringsee

Schnellbahn S1: Gänserndorf - Wien Leopoldau (U1 Anbindung) - Wien Mitte (U3, U4 Anbindung) - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Arzt als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

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.