

**Großzügiges Mehrfamilienhaus, herrliches Grundstück mit
Fernblick, 8 Zimmer, absolute Ruhelage!**

FH Real



Objektnummer: 6748

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Weinzierl
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,08 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	149,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

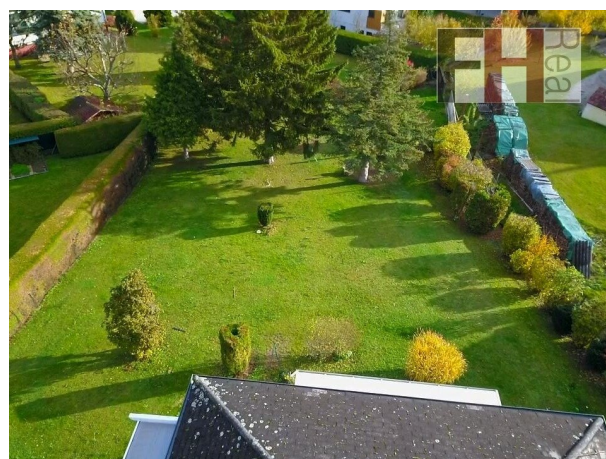


Hülya Basaran

FH-Real GmbH
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 660 4851537

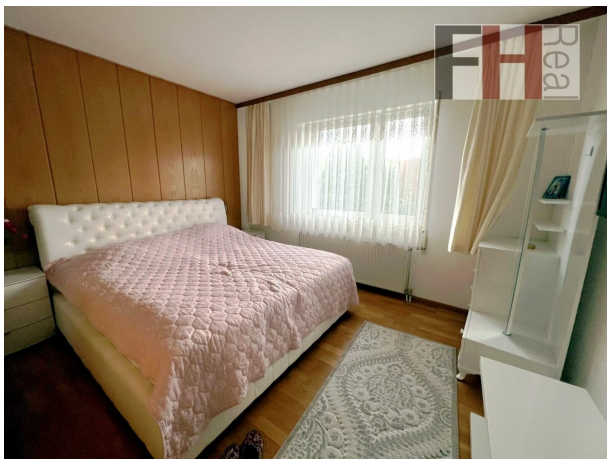






















Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Ollern/Sieghartskirchen im ruhigen Ortsteil Weinzierl, ca. 9 km von Tulln und ca. 11km vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt. Nach Purkersdorf Zentrum zum S-Bahnanschluss und damit guter Verbindung nach Wien West, sind es auch nur ca. 12km. Sie kombinieren damit hohe Lebensqualität im Grünen und eine gute Verkehrsanbindung mit Infrastruktur zur Versorgung des täglichen Bedarfs.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse am Ortsende von Weinzierl, an einem schönen Osthang. Die traumhafte Fern- und Grünsicht ist unverbaubar. Das nur leicht hanglagige, lt. GB 1.720m² große Grundstück mit der Widmung BW 3 Wohneinheiten, ist nach Osten ausgerichtet. Die Großzügigkeit des Anwesens ist beeindruckend, Sie können den ganzen Tag die Sonne am Grundstück genießen. Das auch für 2 Familien geeignete Haus mit 8 Zimmern wurde ursprünglich ab 1975 gebaut, um das Jahr 2000 durch den Umbau der Garage zu einem Wintergarten/weiteren Schlafzimmer und den Neubau einer Garage erweitert und 2021 durch 2 weitere Wintergärten zu seiner heutigen Größe vollendet. Durch die derzeitige, in 2 Wohneinheiten unterteilte Nutzung, ist die Eignung vielfältig, z.B. für Großfamilien und/oder auch eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die gesamte Wohnnutzfläche auf 2 Ebenen beträgt mehr als 325m², davon bietet das Obergeschoss mehr als 176m² und das Untergeschoss ca. 149m².

Das im Vorgarten neu errichtete Entree mit Eingang in das OG bietet viel Platz für die Garderobe. Das Highlight ist jedenfalls der mehr als 56m² Wohnsalon mit Ausgang in einen knapp 22m² großen Wintergarten. Die 4 Schlafzimmer auf dieser Ebene sind allesamt vernünftig dimensioniert, wobei das neu errichtete, lichtdurchflutete Elternschlafzimmer mit ca. 18m² hervorsticht. Komplettiert wird diese Ebene mit einer modernen Küche mit kleiner Speis, das Badezimmer mit Badewanne und ein vom Bad räumlich getrenntes WC.

Der Grundriss des Untergeschosses ist ähnlich dem des Obergeschosses, das Wohnzimmer bietet mehr als 43m², ein Wintergarten mit Ausgang in den schönen, gepflegten Garten zählt auch hier als Besonderheit. Aufgrund der 3 Schlafzimmer, einem weiteren Badezimmer mit Toilette und einer Küche, kann diese Ebene auch als eigenständige Wohneinheit genutzt werden.

Für zusätzlichen Stauraum wie auch Platz für die Technik dient ein Installationskeller, wobei einige Stellen durch einen belassenen Lehm Boden zur Lagerung von Lebensmitteln oder guten Weinen optimal genutzt werden können. Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Ölheizung mittleren Alters, zusätzlich steht als Alternative oder Ergänzung ein in das Heizsystem integrierter Holzofen zur Verfügung, die Fenster und Terrassentüren sind 2 fach verglast, eine Vollwärmeschutzfassade bei allen Wohnräumen sorgt für einen energieeffizienten Betrieb auch im Winter. Die Garage bietet viel Platz für einen PKW wie auch Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und sonstiges Allerlei.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 3170 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <8.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap