

## Geräumiges Wohnhaus in toller Lage von Wieselburg



**Objektnummer: 960/70865**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Schnettgen

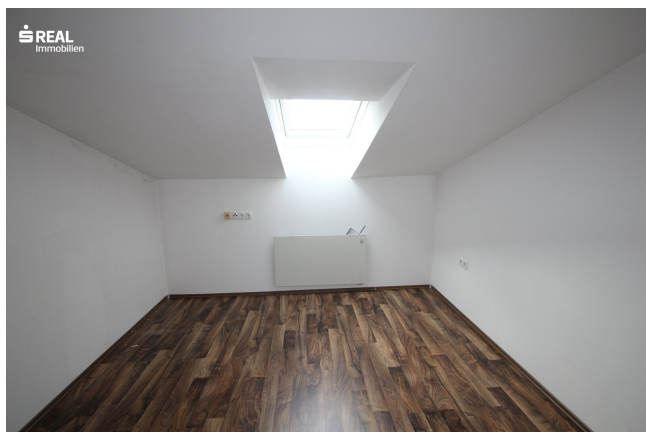
s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483  
H +43 664 8184323

















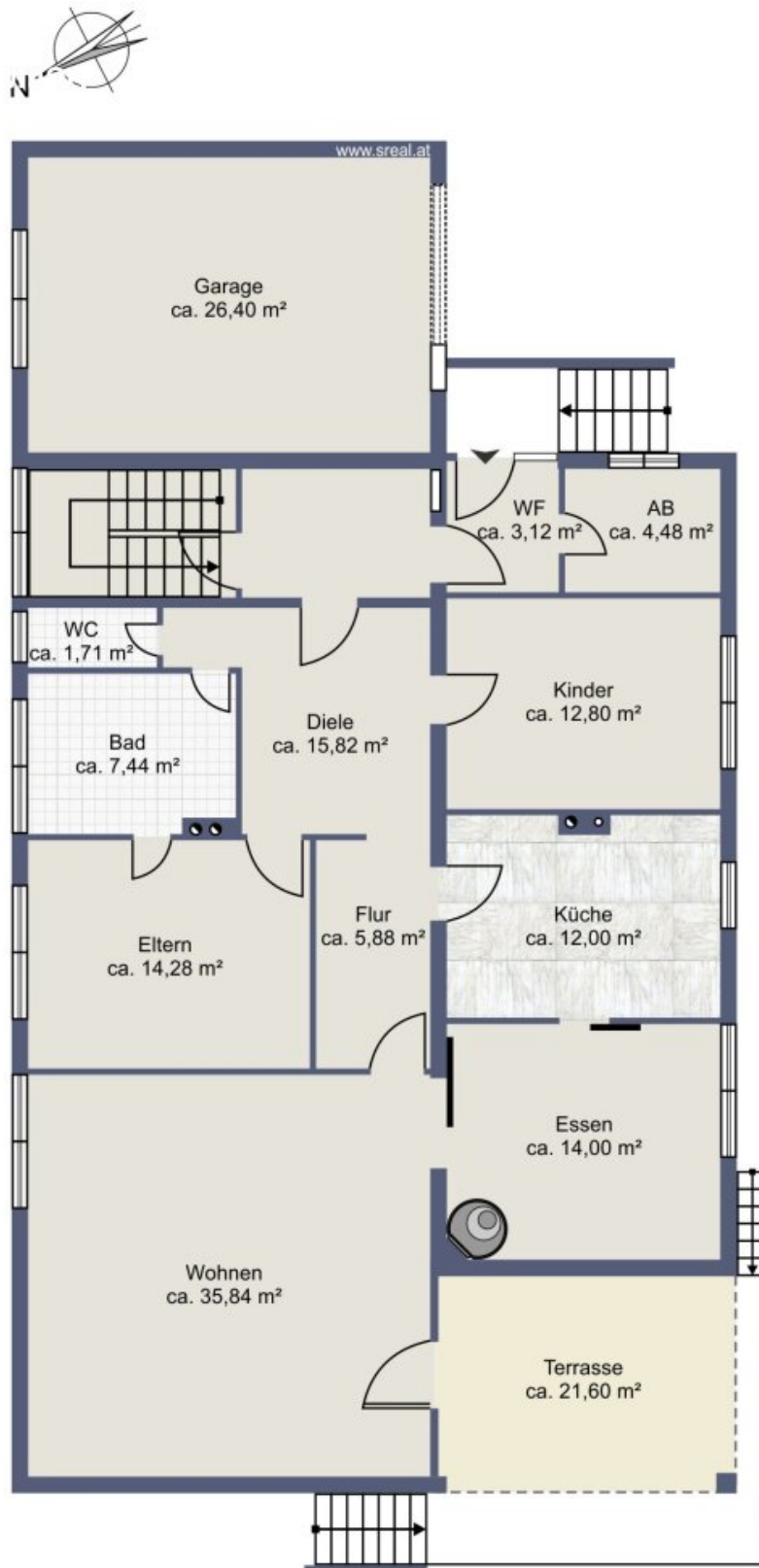




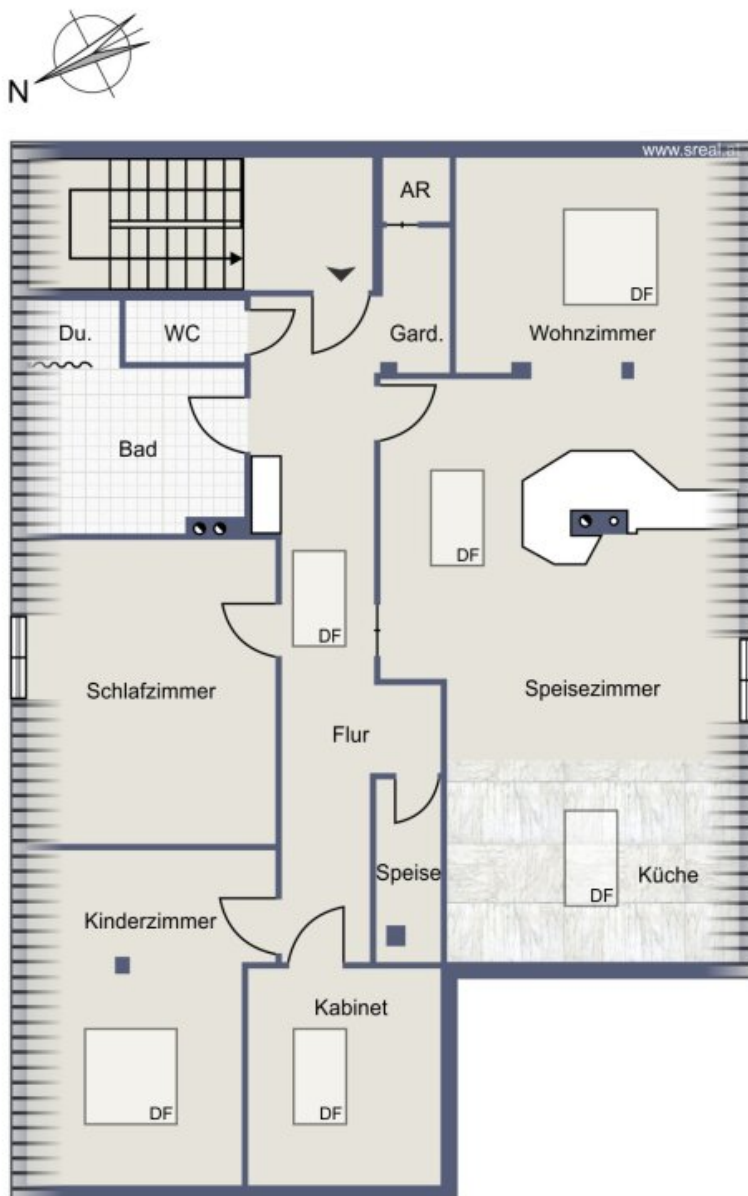






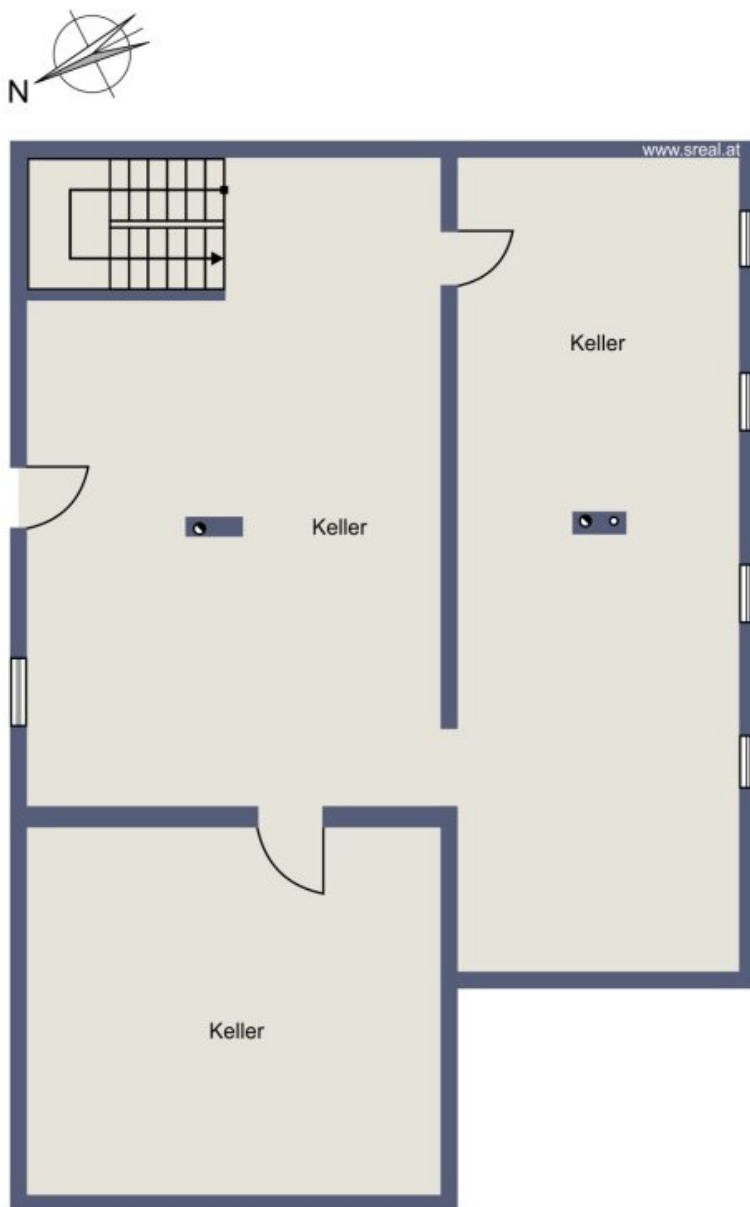


Skizze Erdgeschoss

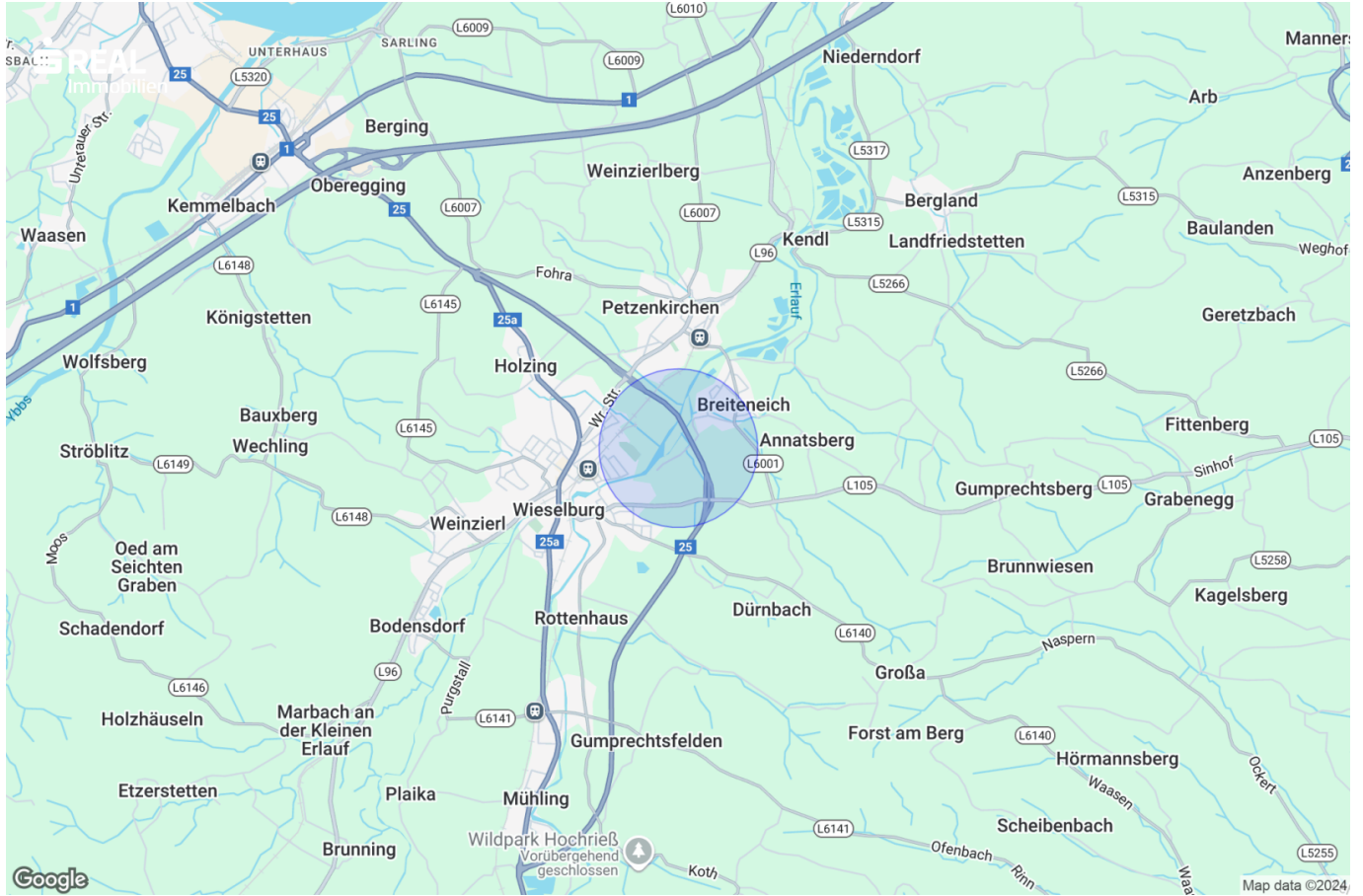


Skizze Dachgeschoss





Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses Haus im Zentrum der Messestadt Wieselburg bietet eine tolle Gelegenheit sämtliche Vorteile des Lebens in einem eigenen Haus zu genießen. Durch die Größe des Hauses mit insgesamt 8 Zimmern können Sie es sowohl mit einer Großfamilie bewohnen oder die beiden Wohneinheiten (EG und DG) jeweils auch getrennt nutzen bzw. vermieten.

Hier noch eine stichwortartige Kurzbeschreibung:

- Einheit im EG: ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, adaptierungsbedürftig
- Einheit im DG: ca. 125 m<sup>2</sup> Bodenfläche, beinahe bezugsfertig
- lt. Aussage des Verkäufers wurde nach einem Hagelschaden im Jahr 2010 die gesamte Dacheindeckung und gleichzeitig auch alles Fenster im Dachgeschoß erneuert
- ebene Gartenflächen vor und hinter dem Haus
- Tolle Stadtrandlage mit Blick auf und Zugang zur Erlauf, ACHTUNG: Aber absolut keine Hochwassergefahr!!!!
- großer, trockener Lagerkeller mit ebenerdigen Ausgang in den rückwärtigen Gartenbereich
- Massivbauweise, 38 cm starke Außenwände und natürlich Massivdecken (Keller und EG)
- Garage mit Funktor
- Einfahrtstor ebenfalls funkgesteuert
- sämtliche Anschlüsse (Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon) vorhanden

- Jeweils ein Kachelofen im EG und DG vorhanden. Im DG teilweise Elektrozusatzheizung.

Und hier noch einige bauliche Details:

- 1974: Baubewilligung Errichtung Wohnhaus
- 1979: Benützungsbewilligung Wohnhaus
- 1985: Baubewilligung Dachgeschoßausbau
- 1988: Benützungsbewilligung Dachgeschoßausbau

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, melden Sie sich einfach und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Sie werden es ganz sicher nicht bereuen.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3104832?accessKey=6797>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

## **Nahversorgung**



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <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.