

Charmantes Haus mit Garten und Ausbaumöglichkeit in Obersdorf



Objektnummer: 183663386

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1931
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Nutzfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	246,00 m ²
Keller:	10,01 m ²
Heizwärmebedarf:	G 328,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,92
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH



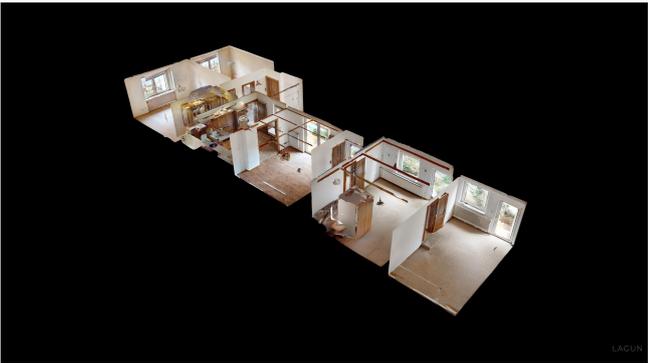


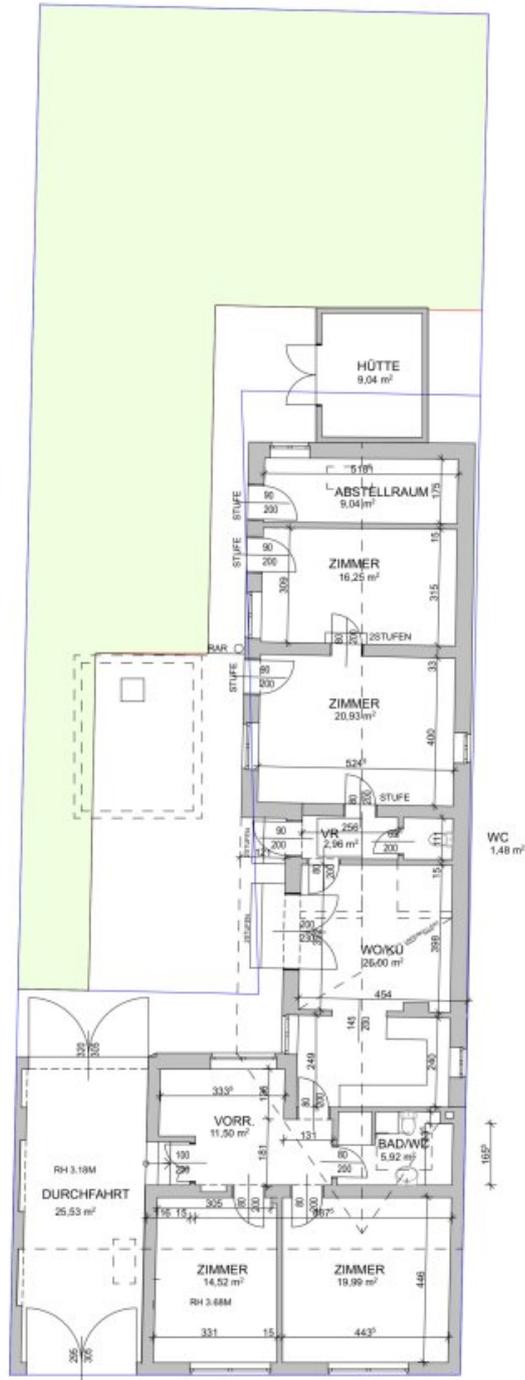












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Obersdorf bei Wolkersdorf**, einer idyllischen Gemeinde im Weinviertel! Dieses charmante Haus bietet Ihnen nicht nur **5 geräumige Zimmer**, sondern auch **eine großzügige Toreinfahrt, einen Garten und Potenzial für einen Dachgeschossausbau**.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die **eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur** suchen und gleichzeitig Wert auf Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. **122 m² zzgl.** Dachgeschoss-Potenzial in Höhe von ca. 140 m²
- **Nutzfläche:** ca. **154,70 m²** samt Einfahrt
- **Dachgeschoss-Potenzial:** in Höhe von ca. **140 m²**
- **Zimmer:** 5
- **Garten mit Terrasse**
- **KFZ-Stellplatz in der Einfahrt**
- **Zusätzlicher Lagerraum mit Aufstieg zum Dachboden**
- **Einbauküche vorhanden**
- **Kleiner Keller**
- **Ruhige Wohngegend mit idealer Anbindung**

Das Gebäude befindet sich in einem **dem Alter entsprechend gepflegten Zustand**, bietet aber viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Lage & Infrastruktur

Das Haus liegt in einer **ruhigen Wohngegend** in Obersdorf bei Wolkersdorf im Weinviertel, einer Gemeinde mit **ausgezeichneter Anbindung** und Nahversorgung.

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen:

- **Bahnhof:** ca. 875 m
- **Supermarkt:** ca. 1.025 m
- **Schule:** ca. 375 m
- **Kindergarten:** ca. 425 m
- **Arzt:** ca. 1.250 m
- **Autobahnanschluss:** ca. 2.275 m

Die Umgebung ist von **grünen Wiesen und Feldern** geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Charme.

Zustand & Sanierungsbedarf

Das **Heizungssystem muss erneuert werden**, jedoch ist **Fernwärme bereits bis zur Grundstücksgrenze verlegt**, was die Umstellung erleichtert.

Preis & Kaufnebenkosten

- **Kaufpreis:** 389.000 €
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Fazit

Diese **familienfreundliche Immobilie** bietet viel Platz, einen schönen Garten und Ausbaupotenzial für zukünftige Wohnräume. Mit **ein wenig Sanierung und Modernisierung** kann dieses Haus zum perfekten Zuhause für Ihre Familie werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner:

Kamil Lagun, M.Sc. – Immobilientreuhänder

E-Mail: anfrage@lagun-real.at

Telefon: +43 699 18357087

Website: www.lagun-real.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap