

## **RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES FAMILIENHAUS: Viel Platz, zwei Eingänge und zwei Garagenplätze**



**Objektnummer: 1647**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2004 Niederfellabrunn
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























## Objektbeschreibung

### **RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES FAMILIENHAUS: Viel Platz, zwei Eingänge und zwei Garagenplätze**

15 Autominuten zur Autobahnabfahrt Ost Stockerau

Dieses unterkellerte, geräumige Wohnhaus bietet ausreichend Platz für ihre Familie. Es verfügt straßenseitig über zwei Eingänge und kann daher zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Im Kellergeschoss befindet sich ein barrierefreier Aufenthaltsraum, dieser kann als Büro, Praxis oder Wohnraum mit separatem Eingang genutzt werden. Auf dem 590m<sup>2</sup> großen Grund befindet sich des Weiteren ein kleiner Garten mit Terrasse und ein Presshaus mit Kellerröhre. Der Keller bietet zusätzlich Platz für Handwerker oder Lagerraum. Das Haus wartet auf eine Modernisierung durch ihre neuen Eigentümer.

Die Wohnfläche von ca.182m<sup>2</sup> im Erdgeschoss teilt sich in:

ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse

eine geräumige EssWohnküche mit Kachelofen

ein Schlafzimmer 35m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten

ein großes Badezimmer

eine separate Toilette

ein Schlafzimmer 14m<sup>2</sup> (Wandeinbau erforderlich)

ein Schrankraum

ein Abstellraum

Diele

Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet.

Der gesamte Keller umfasst eine Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, dieser teilt sich wie folgt auf:

ein Aufenthaltsraum mit 21m<sup>2</sup>

ein Eingangsbereich mit 22m<sup>2</sup>

ein kleines Bad mit Dusche, WC

zwei Garagenabstellplätze

großer Lagerräume

große Werkstätte

Heizraum

Durch den Ausbau des Dachgeschosses könnte noch eine zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Das Haus wurde zwischen 1973 und 1976 errichtet und durch einen Zubau und Aufstockung (1991) erweitert. An drei Seiten wurden 2010 die Fenster getauscht und die Fassade erneuert. Beheizt wird das Einfamilienhaus mit einer Hauszentralheizung mittels Radiatoren über eine Gastherme. Über drei Kachelöfen (zwei davon mit selbstschließenden Türen) und zwei weitere Kaminöfen kann zusätzlich gemütliche Wärme mit Holz erzeugt werden.

Der Energieausweis weist einen HWB von 105,5 kWh aus.

Die Widmung des Grundstückes lautet Bauland-Agrar, es gilt die NÖ Bauordnung

Im Ort Niederhollabrunn/Niederfellabrunn befindet sich ein Kindergarten, Hort/Tagesbetreuung, Volksschule, prakt. Arzt und Nahversorger, ein Lagerhaus mit Tankstelle, eine Bank, ein Gasthaus, ein Heuriger und einige Handwerksbetriebe und sowie ein aktives Vereinsleben. Unweit des Hauses befindet sich ein Naherholungsgebiet und Treffpunkt für alle Dorfbewohner mit Spielwiese, Schwimmteich und die Möglichkeit Volleyball und Fußball zu spielen.

Mit dem öffentlichen Bus erfolgt die Anbindung von Stockerau (Bahnhof) – nach Ernstbrunn. Die Fahrzeiten mit dem PKW betragen 15 Minuten bis zur Autobahnabfahrt Stockerau Ost und zum Bahnhof Stockerau.

**KAUFPREIS 335.000,-**

**Finanzierungsbeispiel: EIGENMITTEL: 90.000,- monatliche Rate: 1400,-**

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699 11 02 03 43

*Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Wohnadresse, Ihrer E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Anschließend übermitteln wir*

*Ihnen gerne alle Unterlagen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.