

## **Modernisiertes Einfamilienhaus im südlichen Weinviertel Nähe Deutsch Wagram und Gänserndorf**



Nordostseitige Straßenansicht

**Objektnummer: 95111**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2213 Bockfließ
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









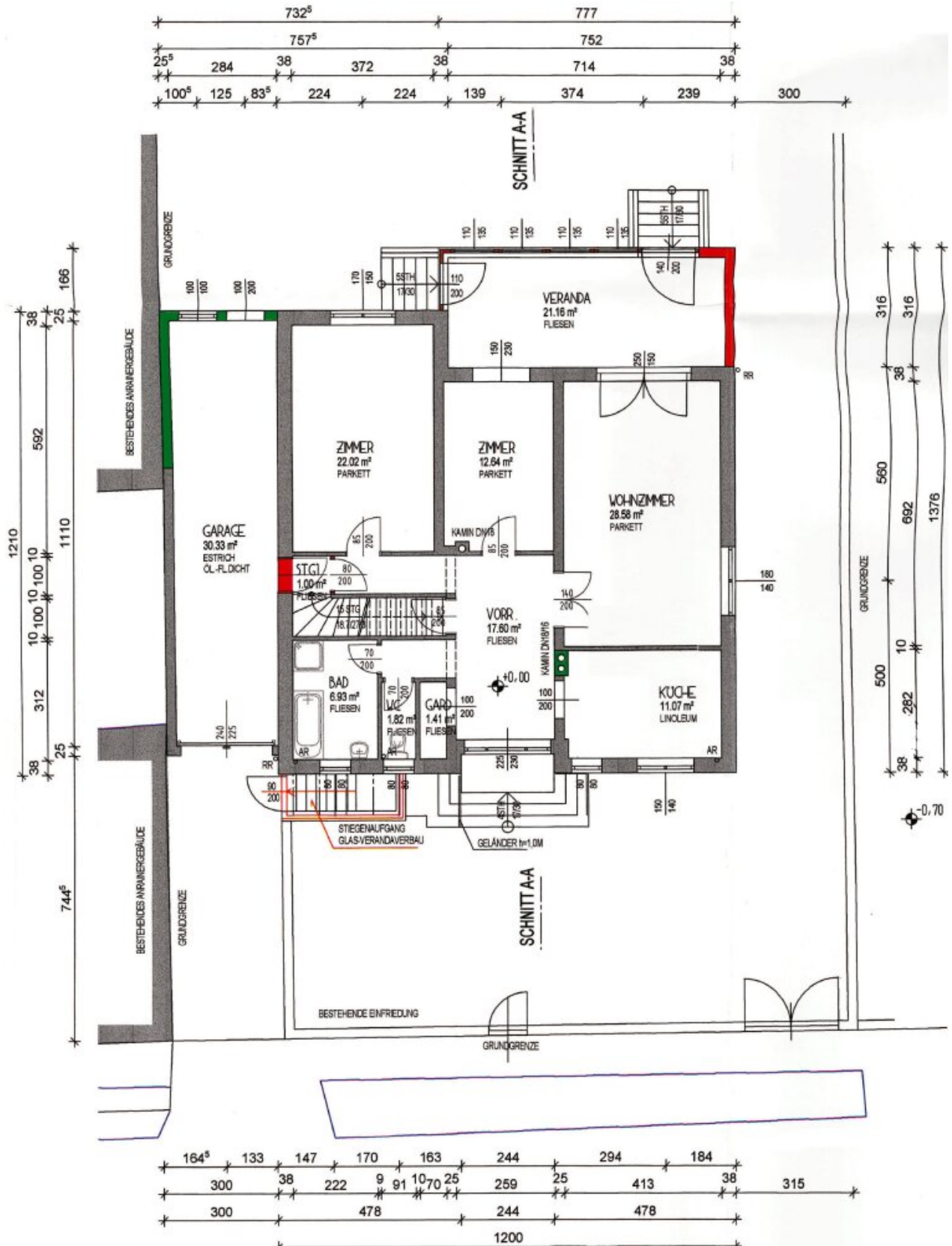








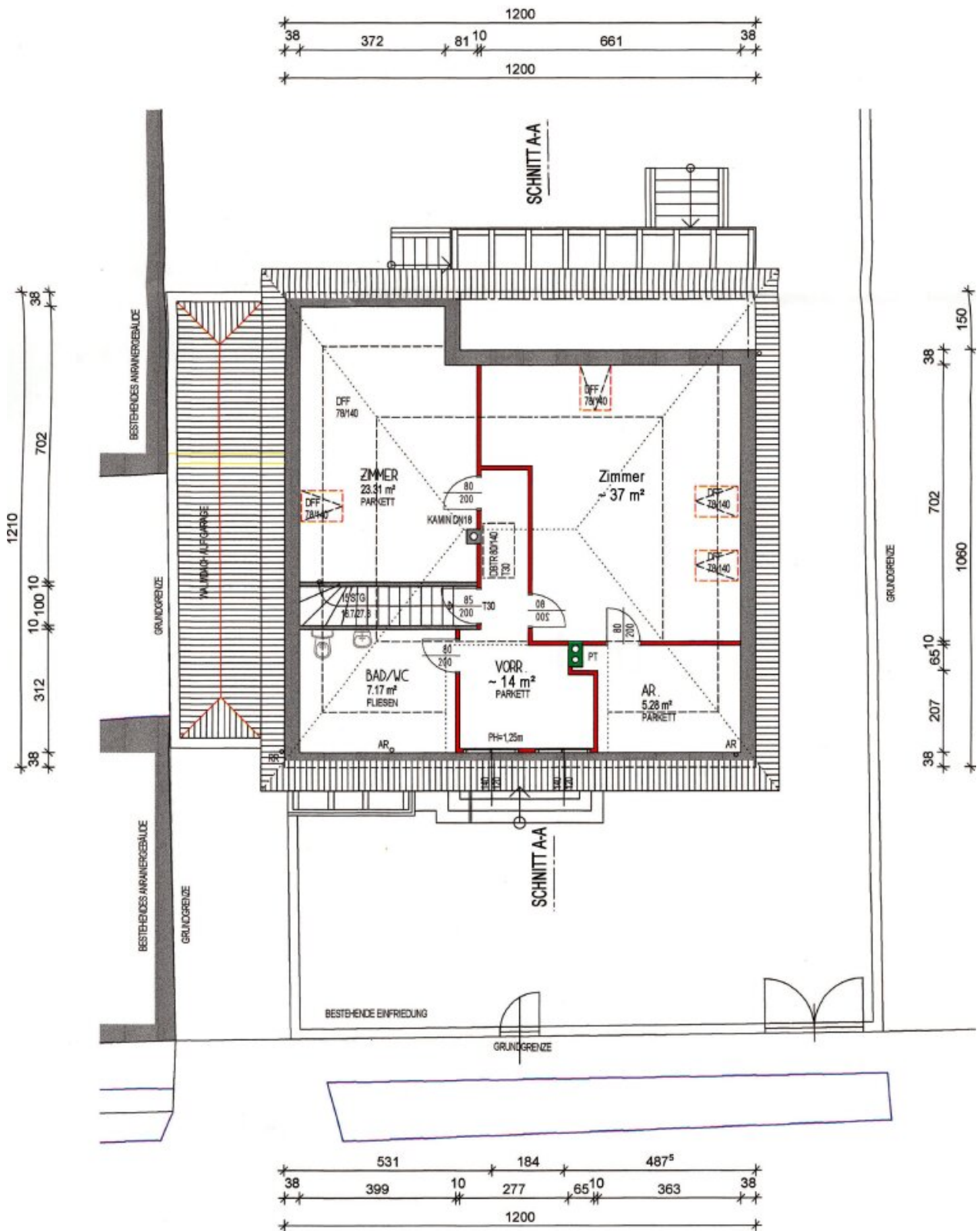




# ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 132,68m<sup>2</sup>

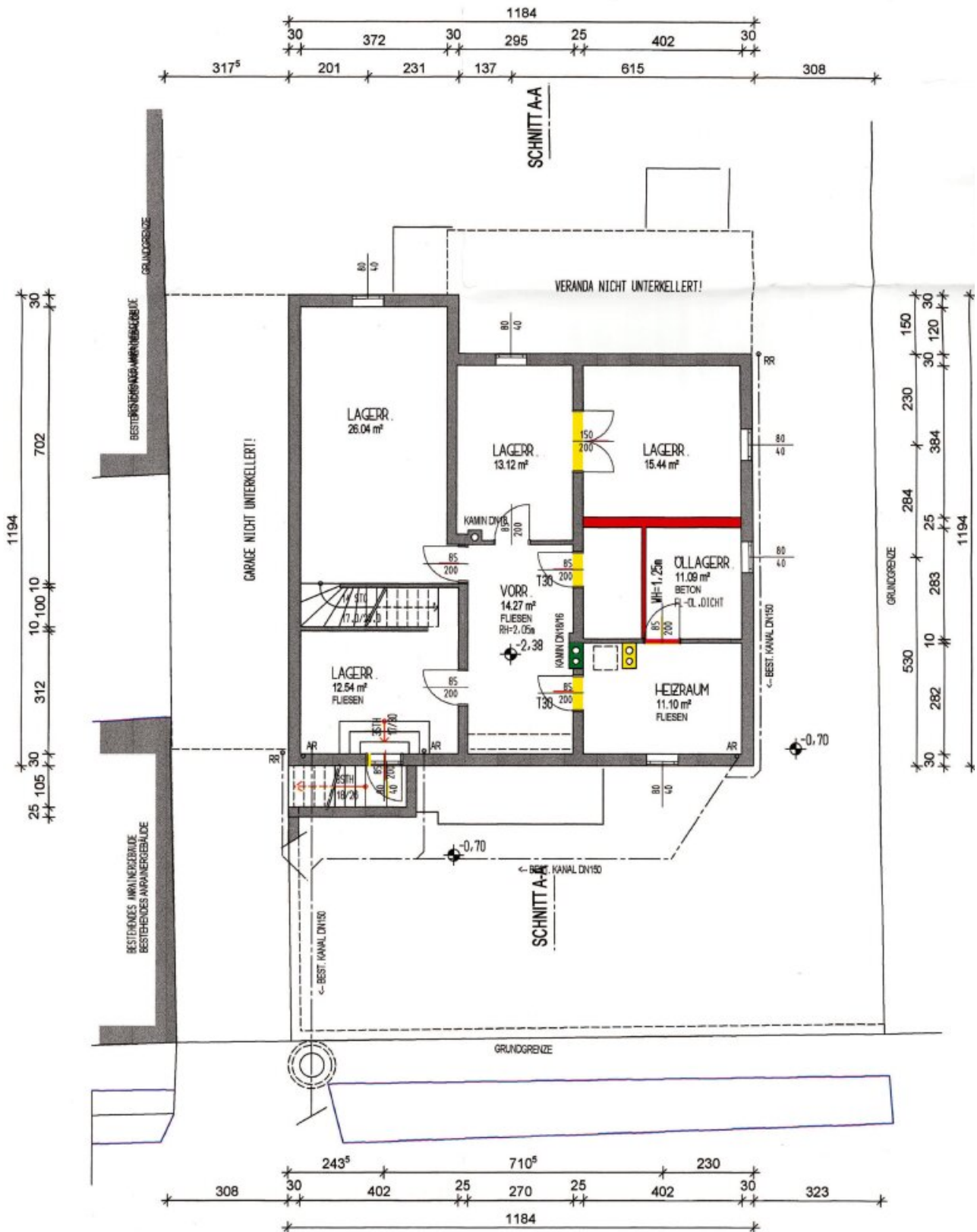
WOHNNUTZFLÄCHE: 103,07m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 133,92m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE: 87,04m<sup>2</sup>



# KELLERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 134,29m<sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE: 103,60m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und **hervorragend in Stand gehaltene Liegenschaft** liegt im südlichen Weinviertel zwischen dem Hochleithenwald und der Marchfeld-Ebene, **in ruhiger Siedlungslage** am südöstlichen Ortsende der Marktgemeinde **Bockfließ**.

Die nächste Haltestelle ist 250 Meter entfernt und bietet regelmäßige Busverbindungen zu den **Bahnhöfen Deutsch Wagram bzw. Gänserndorf**, von wo man mit der **Schnellbahnlinie S1** in etwa einer Dreiviertelstunde den **Wiener Praterstern** erreicht.

In Bockfließ selbst gibt es Kindergarten und Volksschule, verschiedene Ärzte und Therapeuten, eine gute Mischung aus Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einige Weinbauern und Imker, die ihre regionalen Produkte beim Heurigen oder im Ab-Hof-Verkauf anbieten. Für den täglichen Einkauf stehen Spar und Adeg auf der Hauptstraße zur Verfügung. Weiterführende Schulen findet man mit der NMS im benachbarten Auersthal bzw. höhere Schulen in Deutsch Wagram und Gänserndorf.

Der Golf-Club Bockfließ mit 18 Loch-Anlage liegt etwa 5 km südlich, das medizinische Zentrum Gänserndorf 12 km östlich und das Krankenhaus Mistelbach erreicht man mit dem Auto in einer halben Stunde.

Das **voll unterkellerte Einfamilienhaus** wurde im Jahre 1980 **in Ziegelmassivbauweise** errichtet, im Jahre **2006** erfolgte durch die neuen Eigentümer der **Ausbau des Dachgeschoßes**. Das Haus bietet nun **211 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die sich auf Erd- und Dachgeschoß verteilen.

Im **Erdgeschoß** stehen den zukünftigen Bewohnern Vorraum mit Garderobe, Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer mit Ausgang in den Wintergarten, zwei weitere Zimmer sowie Bad und separates WC zur Verfügung. Vom Wintergarten gelangt man direkt hinaus in den **gepflegten Garten mit Sitzplatz und Grillkamin**.

Das **Dachgeschoß** unterteilt sich in Vorraum, zwei großzügige Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem Abstellraum, und ein Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC. Die Zimmer sind mit Velux Dachflächenfenstern mit Markise und Insektenschutzgittern sowie Klima-Splitgeräten ausgestattet.

Im **Kellergeschoß** erschließt ein Vorraum verschiedene Lagerräume, die Waschküche und den Heizraum mit Öllager. In einem der Räume gibt es eine **Sauna** der Firma Karibu.

Im Zuge der Montage der neuen **Zentralheizung mit Wolf Brennwertkessel** und einem 155 Liter Wolf **Edelstahl-Warmwasserbereiter** wurde auch der **Kamin saniert**. Gleichzeitig mit dem Einbau des neuen Bades im Dachgeschoß wurde das Bad im Erdgeschoß renoviert und mit neuen Möbeln versehen. Im Jahre 2008 wurde eine **Solaranlage** mit drei Paneelen am

Süddach als Unterstützung für die Warmwasserbereitung installiert. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrisch bedienbaren **Außenjalousien** ausgestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap