

## Gemütlicher Bungalow in Viendorf



Haus

**Objektnummer: 3836\_129**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Viendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,27
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust

H +43 664 18 70 888







## GRUNDRISS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gemütliche Haus in Viendorf bei Göllersdorf! Wir laden zur Open House Besichtigung, mit Einzelterminen am Freitag Nachmittag 14.3.2025 von 15:00 bis 17:00 Uhr ein. Um Terminvereinbarung wird gebeten. Online Besichtigung mittels 3D Rundgang bereits vorab möglich - Nützen Sie die Gelegenheit, dank modernster Technik, noch vor Ihrem persönlichen Besichtigungstermin einen virtuellen Rundgang durch die gesamte Liegenschaft zu unternehmen. Zum Objekt - Einen Eingangsbereich - Eine Küche - Ein Schlafzimmer - Esszimmer - Abstellraum - Badezimmer mit WC - Wintergarten - großer, nicht ausgebauter Dachboden - Garten in Sonnenrichtung - Überdachte Lagerplätze - Hobby Werkstatt - Sandsteinkeller Technik und Zustand - Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und ist sofort beziehbar. - Ziegelmassivbauweise. - Isolierung des Hauses dem Alter entsprechend - Baujahr ca 1960 - 1970. - Der Wintergarten ist ca 2014 dazu gebaut worden und ist sehr gut isoliert. - Sehr gepflegter Außenbereich. Heizung - Gastherme. - Radiatoren. Kosten - 86,19€ Kanal (pro Quartal) - 90,09€ Restmüll 80l + Altpapier 240l (pro Halbjahr) - 7,50€ Seuchenvorsorgeabgabe (pro Halbjahr) - 30€ ca für 20m<sup>3</sup> Wasserbereitstellung (pro Quartal - 132,88€ Eigenheimversicherung (pro Quartal) - Strom und Gas je nach Verbrauch Zusätzliche Infos - Der große Dachboden kann ausgebaut und als Lagerfläche genutzt werden. - Es gibt 2 öffentliche Parkplätze vor dem Haus. - Alles an dem Objekt ist genehmigt. - Das Haus kann sofort abgegeben und bezogen werden! Öffentliche Anbindungen - Viendorf (Göllersdorf) hat einen Bahnhof, mit direkter Verbindung (S3) nach Wien Praterstern. Fahrzeiten / Distanzen Schule: 1,8km Nächstgelegener Spar: 2,3km Hollabrunn: 14min /12km Stockerau: 17 min / 16km Wien: 40min / 40km Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fragen Sie JETZT an um sämtliche Fotos, die genaue Adresse, sowie den Link zur Online Besichtigung zu bekommen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Weiters weisen wir darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 226.

wär 0 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas F

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 3.27

or G

esa  
mte  
nerg  
ieeffi  
zien  
z: