

## **Einfamilienhaus mit eigenem Wald und über 6.000 m<sup>2</sup> Grund**



**Objektnummer: 1141**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Riederberg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	104,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,97
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 30





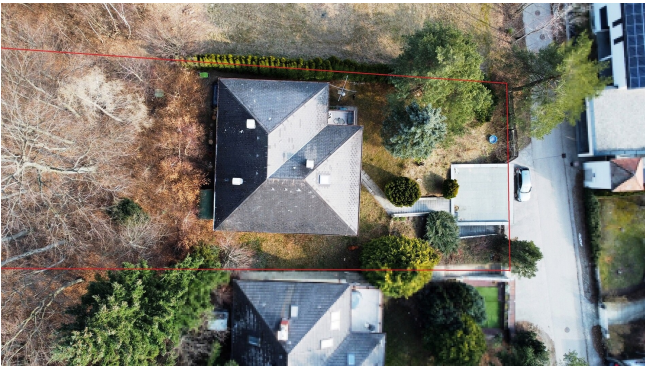




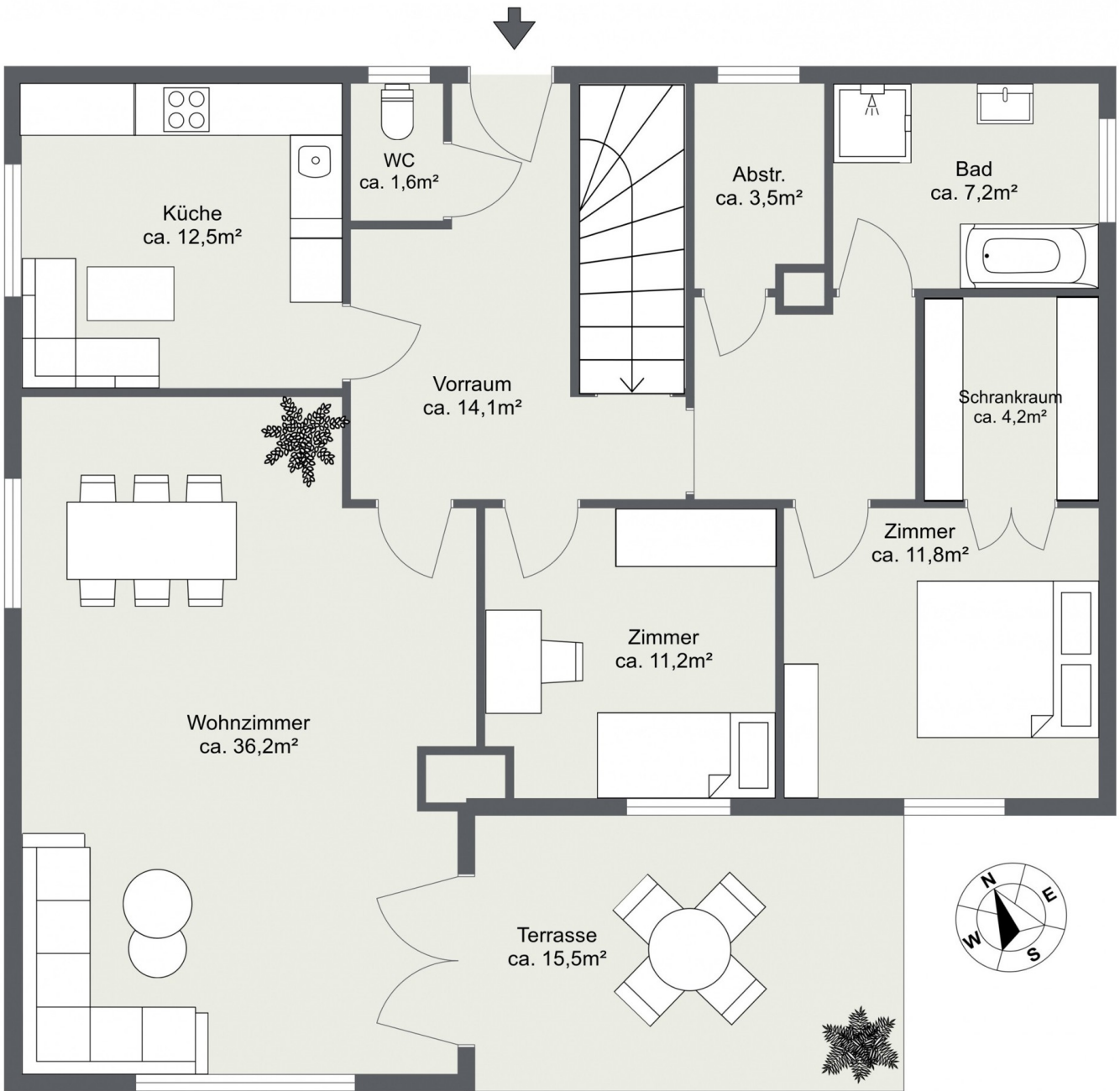


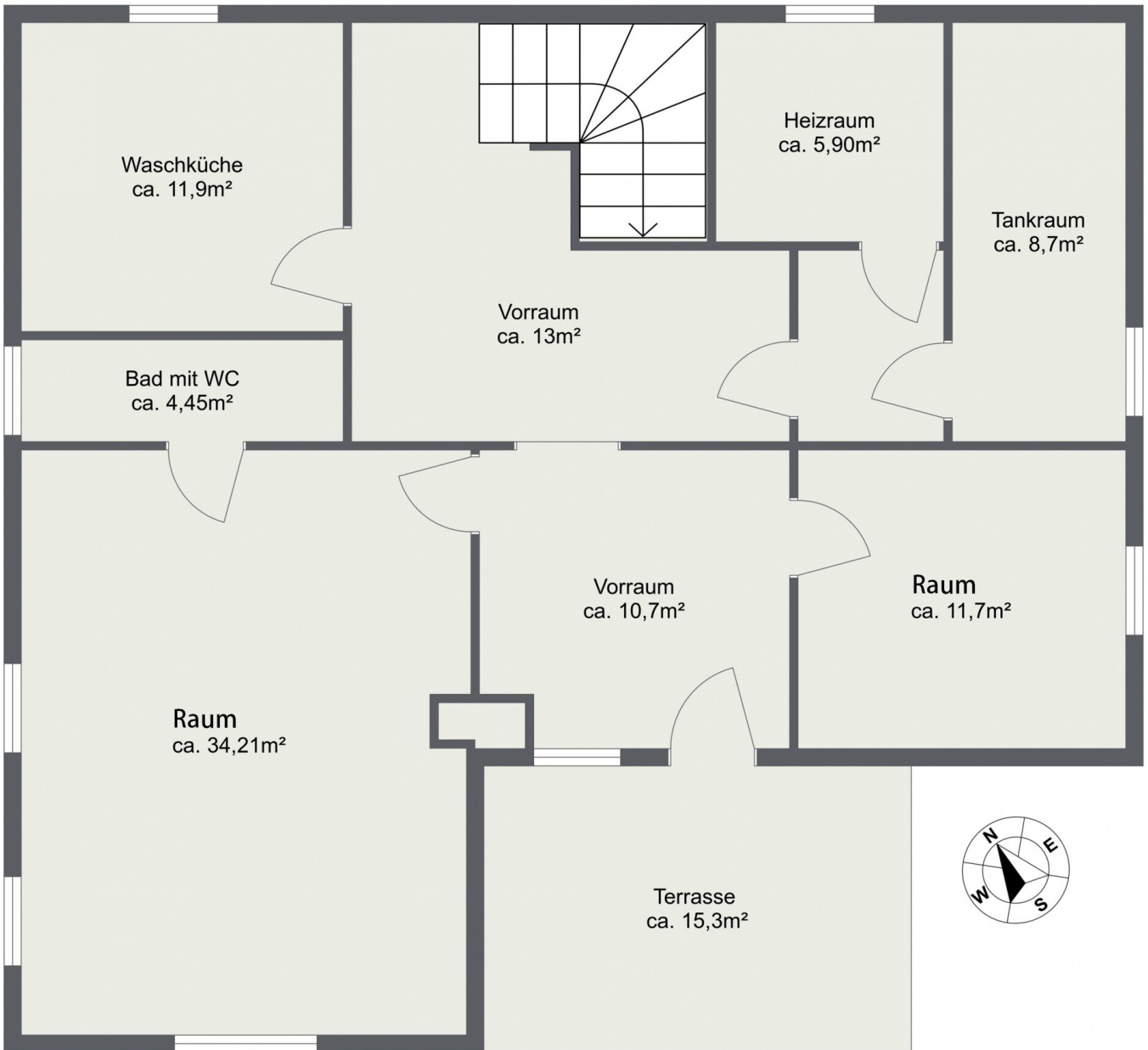














## Objektbeschreibung

Dieses ruhige, sonnige und sehr schön gelegene Einfamilienhaus liegt in Riederberg am Waldrand. Es hat einen sehr schönen gepflegten Garten, 2 sonnige Süd-Terrassen und eine traumhafte Aussicht. Die Grundstücksgröße beträgt 707m<sup>2</sup>, dazu gehört ein Waldgebiet von 5.397m<sup>2</sup>. Somit sind Sie Besitzer einer Liegenschaft in einer Größe von 6.104m<sup>2</sup>, nicht jeder hat seinen eigenen Wald. Das ca. 1980 errichtete Einfamilienhaus hat eine Nutzfläche von ca. 192m<sup>2</sup>, somit haben Sie hier sehr viel Platz. Neben 5 Zimmern, haben Sie hier 2 Tageslicht-Bäder, 2 WC, 2 große sonnige Süd-Terrassen, mehrere Nebenräume, einen großen gepflegten Garten und eine Doppelgarage für 2 PKW. Derzeit ist das Haus noch bis zum 31.01.2027 vermietet, die Gesamtmiete beträgt € 1.435,-. In den zwei Jahren können Sie noch mit den Mieteinnahmen Geld sparen, in Ruhe Ihren Einzug und die Gestaltung planen und dann selbst in das Haus einziehen. In nur ca. 12 Minuten gelangen Sie über die B1 nach Wien. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist relativ gut. Mit dem Bus sind Sie in wenigen Minuten bei der S50 beim Bahnhof Purkersdorf. Von hier kommen Sie zur U4 nach Hütteldorf, sowie zum Westbahnhof mit U6, Regionalzügen und Straßenbahnen. Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Busminuten in Gablitz zu erreichen. Auch zum Auhof-Center sind es nur ca. 20 Minuten mit dem Bus, oder wenige PKW-Minuten. Wohnebene: WFL ca. 104,3m<sup>2</sup>  
Wohnuntergeschoss: NFL ca. 88,4m<sup>2</sup>