

**Den Sommer genießen - Ihr charmantes Eigenheim im Wienerwald mit wunderschönem Garten wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 6418/765**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Wilfersdorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	681,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,83
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

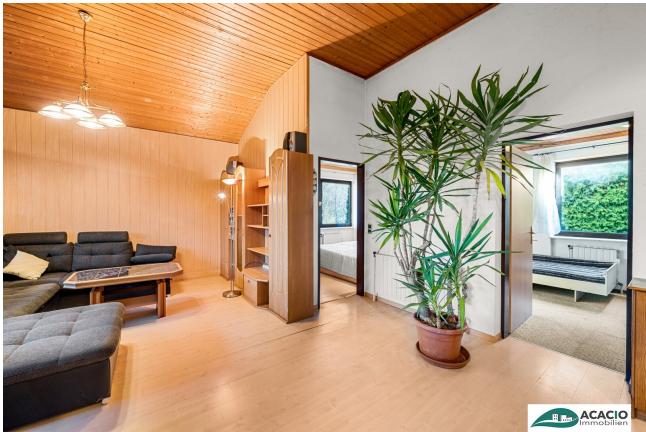
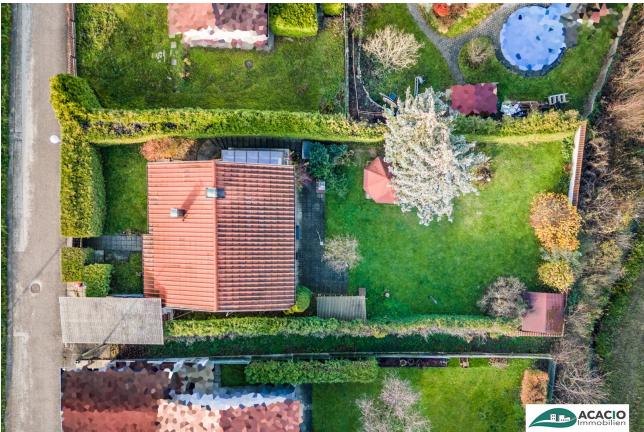
## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

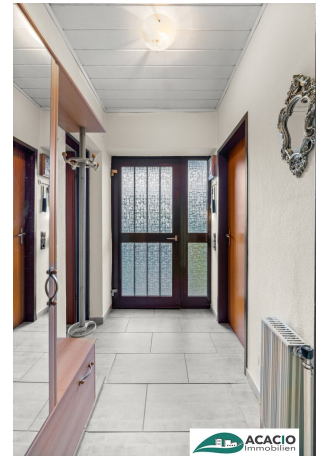




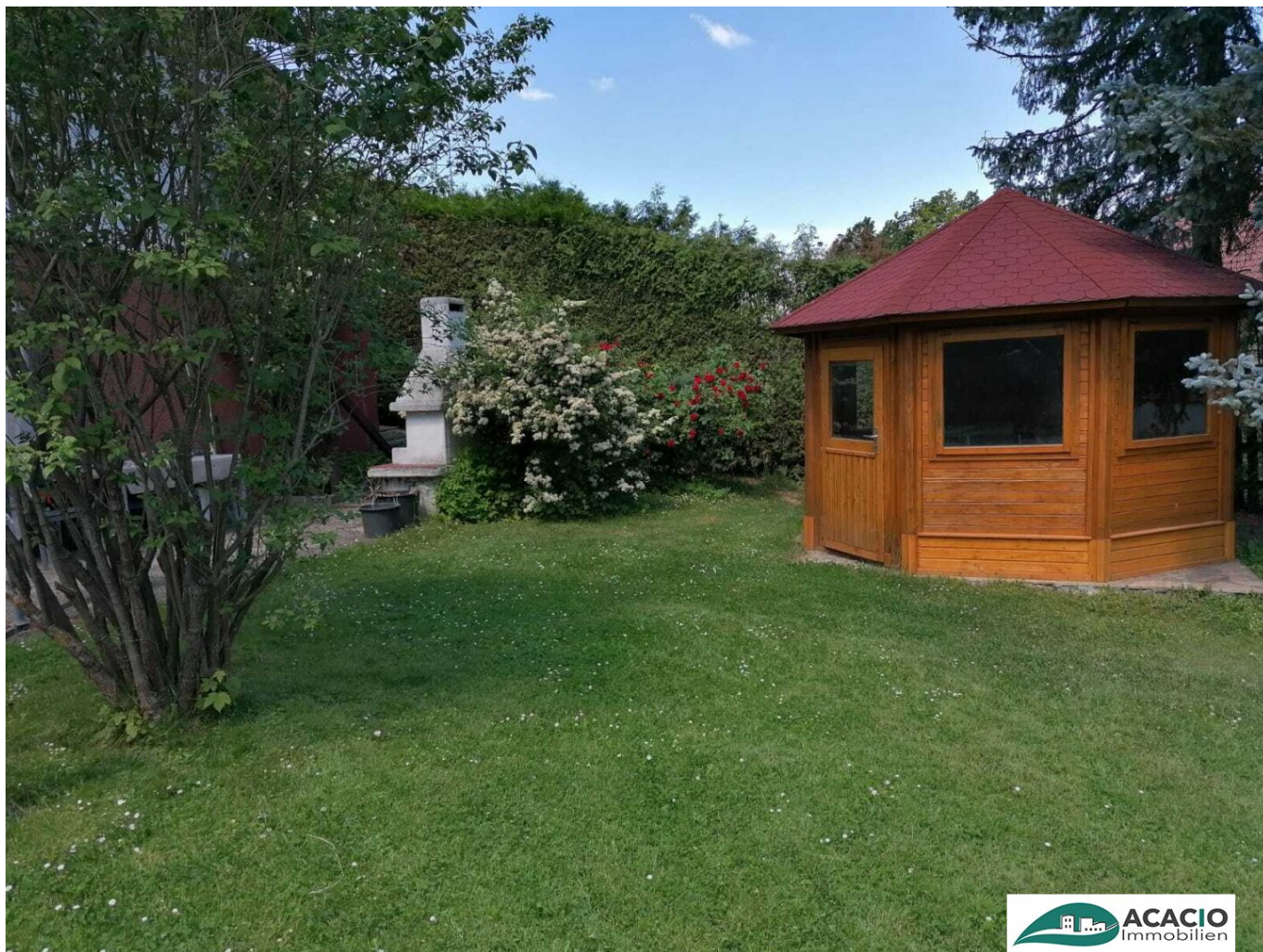










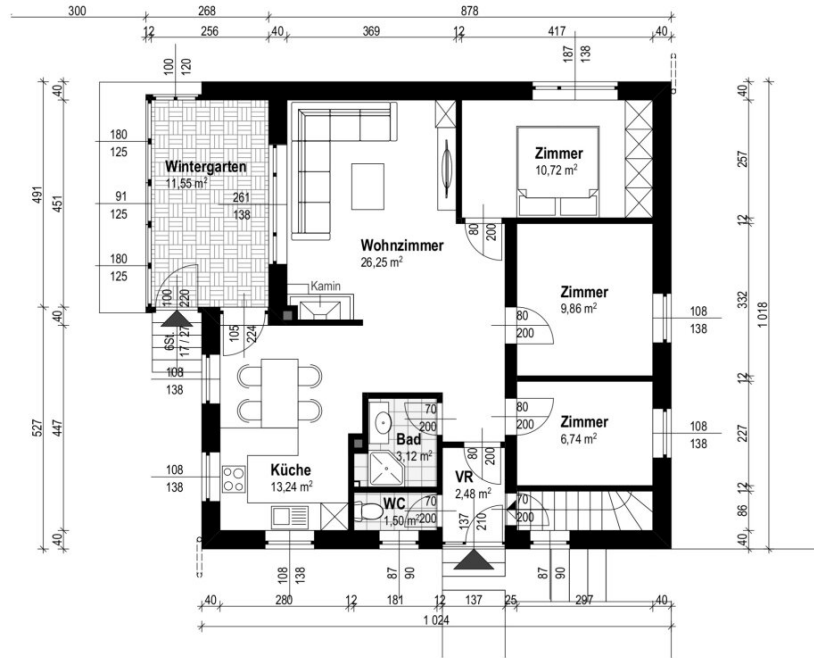


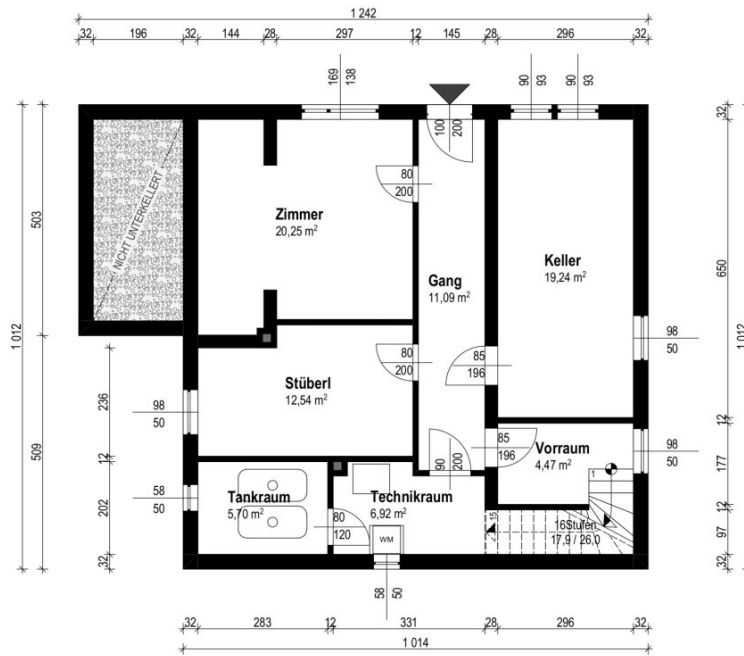
**Prok. Daniela König**  
**Immobilienberaterin**

**0664 386 55 02**  
**dk@acacio.at**




**ACACIO Immobilien GmbH**  
**Bahnhofsring 48/Stg. 1**  
**A-3451 Pixendorf**  
**Tel.: 02275 42026-14**  
**E-Mail: [office@acacio.at](mailto:office@acacio.at)**  
**Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)**





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus **mit traumhaftem Garten in absoluter Ruhelage**. Hier können Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen! Der nach Osten ausgerichtete Garten mit schönem **Altbaumbestand** bzw. blühenden Sträuchern bietet den ganzen Tag über Sonne, aber auch ausreichend Schattenspender. Der Garten ist optimal nutzbar - die vorhandene Hecke bietet idealen Sichtschutz.

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoß sowie einem Untergeschoß, welches jedoch aufgrund der Hanglage gartenseitig ebenerdig gelegen ist. Errichtet wurde das charmante Einfamilienhaus im Jahre 1985 (Baubewilligung 1978) in Massivbauweise mit Satteldach. Die Dachdeckung wurde bereits einmal erneuert.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen:

**Erdgeschoß** ca.85 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorraum ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Duschkabine und Waschtisch ca. 3 m<sup>2</sup>
- Küche (Einbauküche mit Essplatz) ca. 13 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca.26 m<sup>2</sup> inkl. schönem, offenem Kamin (funktionstüchtig)
- Schlafzimmer ca.10,7 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 10 m<sup>2</sup>
- Abstellraum /begehbare Garderobe ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- schöner Wintergarten ca. 12 m<sup>2</sup> (begehrbar über Küche, angrenzend an Wohnzimmer)

**Kellergeschoß /untere Wohnebene** ca. 80 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorraum ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 11 m<sup>2</sup>
- Heizraum/Technikraum ca 7 m<sup>2</sup>, samt angrenzendem Öltankraum ca. 5,7 m<sup>2</sup>
- Kellerstüberl ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 20 m<sup>2</sup>
- Kellerraum /Lagerraum ca. 19 m<sup>2</sup>

Über die untere Ebene gelangt man ebenerdig in den wunderschön angelegten Garten. Gleichzeitig ist ein Abgang über den Wintergarten in Richtung Garten möglich.

Der Zubau des Wintergartens erfolgte im Jahr 2003 (Alu-Profile, Zweischeiben-Sicherheitsglas, wärme gedämmte Holz-Wandelemente).

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Ölheizung. Der Kessel wurde im Jahr 2002 erneuert (Fabrikat: Windhager) und vor wenigen Jahren wurde die Heizanlage

umfassend überholt.

Kaminanschluss und ein offener Kamin sind vorhanden und verfügt das Haus somit über ein alternatives Heizangebot.

Ein Carport für das sichere Unterstellen eines KFZs ist vorhanden - dieses befindet sich straßenseitig an der rechten Grundgrenze, vorgelagert dem Einfamilienhaus.

Die Fenster sind großteils mit Außenrolläden /Sonnenschutz ausgestattet.

Eine Haus-SAT-Anlage ist vorhanden und funktionstüchtig.

Das Haus ist grundsätzlich in einem bezugsfertigen Zustand - Kaufen und sofort einziehen ist hier möglich!

Die Wohnnutzfläche kann im Falle eines Umbaues des Untergeschoßes erweitert werden.

**Die Lage des Hauses ist als erstklassig zu bezeichnen - wer Ruhe und Entspannung im Grünen und die Vorteile der Nähe zur Stadt sucht, ist hier genau richtig!**

Folgende laufenden Kosten wurden uns von den Abgebern bekannt gegeben:

Kosten Gemeinde (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll) jährlich ca. 870,00 €

Rauchfangkehrer jährlich ca.77,00 €

Versicherung jährlich ca.680,00 €

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann wenden Sie sich gerne an unsere Immobilienmaklerin Frau Daniela König unter 0664/386 55 02.**

**\*EXKLUSIV BEAUFTRAGT\***

Wir erlauben uns Ihnen dieses Projekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen und sonstige Maßangaben sind ca.-Angaben.

Die Nebenkostenübersicht zum Kauf einer Immobilie dürfen wir nachstehend wie folgt zusammenfassen:

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

GB Gebühr Eigentumsrecht:1,1% vom Kaufpreis

GB Gebühr Hypothek:1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Vertragserrichtung: üblicherweise zwischen 1,50 - 2,00% vom Kaufpreis zzgl. USt.

+ Barauslagen + Beglaubigungskosten (Notar)

Hinweis: bei Erfüllen der Ausnahmetatbestände entfallen die Eintragungsgebühren für das Eigentumsrecht (1,1% des Kaufpreises) und für das Pfandrecht (1,2% des zu finanzierenden

Betrages). Gerne informieren wir Sie dazu ausführlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap