

**"Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Waldlage!"**



Haus

**Objektnummer: 1626\_26885**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidlingbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1971
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 234,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

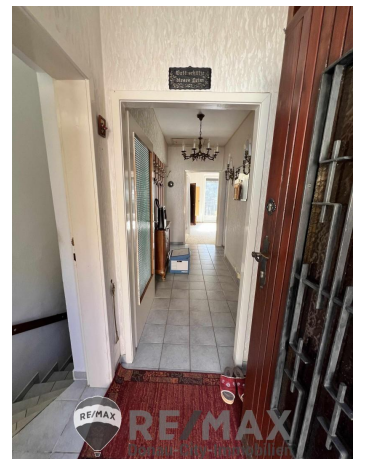


**Richard Fetscher, MBA**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 17 88 36 81  
F +43 1 699 11 12 - 13

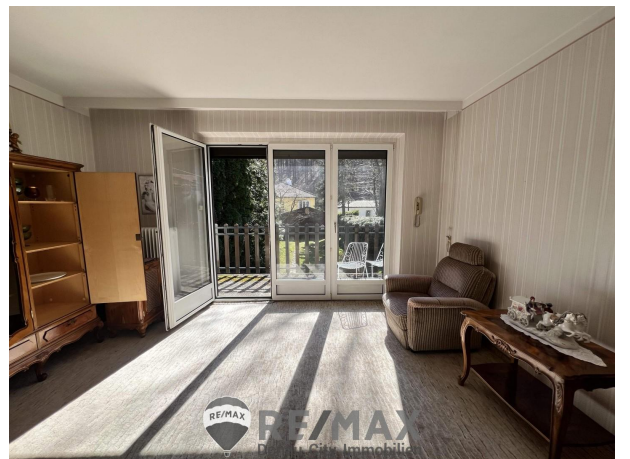




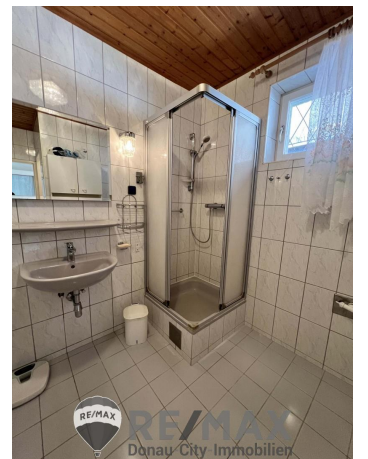




















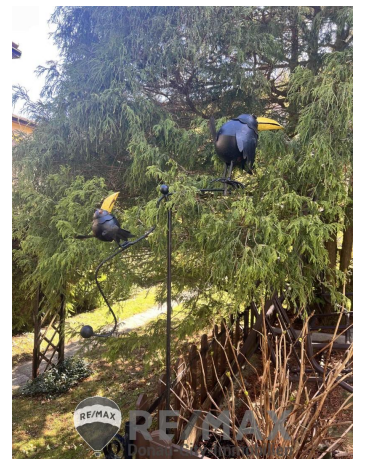




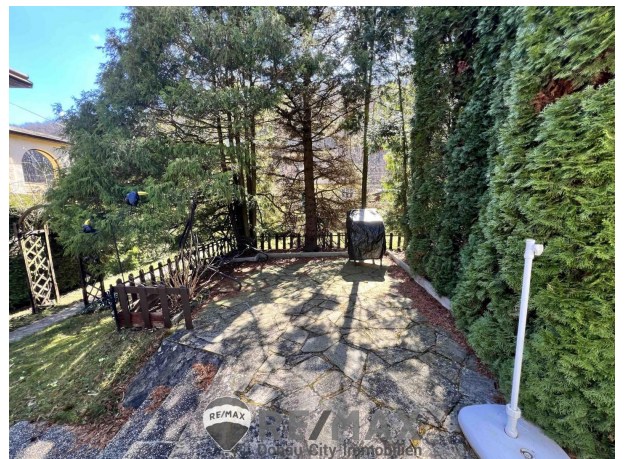
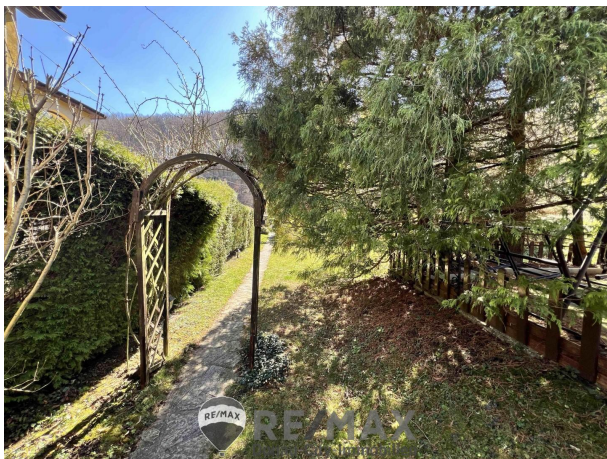






















# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City Immobilien

GENERALI



## Objektbeschreibung

### "Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Waldlage - Weidlingbach/Klosterneuburg!"

Dieses charmante Einfamilienhaus in Weidlingbach, einem Ortsteil von Klosterneuburg, bietet eine einzigartige Gelegenheit für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die rund 72m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC auf. Zusätzlich bietet der ca. 35m<sup>2</sup> große Keller mehr Raum für individuelle Nutzung. Aktuell befinden sich dort ein Freizeitraum und ein Wirtschaftsraum. Der ca. 820m<sup>2</sup> große Garten ist ein echtes Highlight dieses Anwesens. Eingebettet in eine idyllische Waldlandschaft, bietet er viel Platz für Entspannung, Spiel und kreative Gestaltung. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Erweiterung oder Neubauoption. Versorgung und Anschlüsse: Ein Wasseranschluss ist vorhanden und bereits bezahlt, aber aktuell nicht angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über einen Brunnen. Der gesamte Ort wird aktuell an das Kanalsystem angeschlossen. Die Kosten für den Anschluss sind vom Käufer zu tragen, genaue Beträge sind derzeit noch nicht bekannt. Das Haus wird mit einer Gastherme beheizt, diese ist derzeit defekt und muss erneuert oder ersetzt werden. Weidlingbach ist eine idyllische Ortschaft inmitten der Natur und die ruhige Umgebung mit direkter Waldnähe bietet eine hohe Lebensqualität. Ideal für alle, die Erholung suchen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Mit dem Auto ca. 15 Minuten nach Klosterneuburg und ca. 30 Minuten in das Zentrum von Wien. Überzeugen Sie sich selbst, wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! **Richtpreis: € 449.000,--\*)** Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben

gemäß g  
esetzliche  
m Erforde  
rnis:  
H 23  
ei 4.  
z 3  
w k  
är W  
m h/  
eb(  
edm  
ar ²a  
f: )  
KI F  
as  
se  
H  
ei



z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 2.  
ak22  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KID  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: