

**SELTENE GELEGENHEIT: WOHNEN IN FELDRANDLAGE  
MIT ALTBAUMBESTAND AM ORTSRAND IN EINZELLAGE  
IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON WIEN**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001007721**

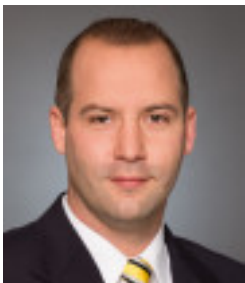
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Oberzögersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	213,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Finanzierung



## Objektbeschreibung

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieser Liegenschaft bestens erfüllt. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse am südlichen Ort- und Feldrand einer kleinen Ortschaft in der Stadtgemeinde Stockerau, somit im unmittelbaren Nahbereich von Wien, nahezu in Einzellage.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in schönster Wohnlage direkt am Feld- und Ortsrand in Einzellage mit Altbaumbestand im unmittelbaren Nahbereich von Stockerau und Wien durch eine große Anzahl an gepflegten Räumlichkeiten mit einem für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbarem Anwesen und herrlichem Grundstück, viel Wohn- und Stauraum sowie einer Garage und der Möglichkeit auf eine zweite Wohneinheit. Derzeit wurde das liebevolle Einfamilienhaus als Wohnhaus für zwei Familien, ursprünglich als Forsthaus einer Gutsverwaltung, genutzt und bietet eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Die Gesamtliegenschaft besteht aus zwei Wohneinheiten, welche jedoch als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden können. Empfangen werden Sie in der Wohneinheit im Erdgeschoss durch einen zentralen Vorraum mit Garderobe, eine Wohnküche mit integrierter Küche inkl. sämtlichen Markengeräten und Essbereich, weitere Wohnwünsche werden durch drei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Ein separater Eingang mit Garderobe sowie stilvollen Holzstiegenanlagen führen in das ausgebauten Dachgeschoss und somit in die zweite Wohneinheit, welche über eine ähnliche Raumaufteilung, selbstverständlich mit eigenen Sanitärbereichen und Küche verfügt.

Der dem Wohnhaus vorgelagerte herrliche Garten mit Altbaumbestand, welcher für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar ist, bietet eine tolle Lebensqualität und lädt auf angenehme Stunden im Grünen im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Wien.

Viel Liebe und Geschmack wurde in die Ausstattung und Gestaltung dieses Wohnjuwels investiert, um den ursprünglichen Charakter und Wohnambiente bestmöglich zu erhalten. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung und der Möglichkeit auf mehrere Einzelöfen.

Weitere Parameter, welche für die Liegenschaft sprechen, sind die stiltypischen Ausstattungsmerkmale sowie die gute Wohnlage. Ausreichend Stauraum und

Parkmöglichkeiten bieten die große Garage, ein zusätzliches Nebengebäude sowie ein Gewölbekeller aus früheren Tagen. Weitere Parkmöglichkeiten sind durch Parkflächen vor und auf der Liegenschaft sichergestellt.

**Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft übermitteln zu dürfen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.