

**GELEGENHEIT AUF EIN GROSSZÜGIGES EIN- BZW.  
MEHRFAMILIENHAUS MIT VIEL WOHNRAUM, DERZEIT  
DREI WOHNEINHEITEN SAMT GROSSER HALLE UND  
VIEL POTENTIAL FÜR WEITEREN WOHNRAUM**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001008174**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Zissersdorf
<b>Baujahr:</b>	1956, 1962, 1992
<b>Wohnfläche:</b>	261,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	940.000,00 €
<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































**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ 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



## Objektbeschreibung

**Dieser Wohnraum in schönster Grünruhelage, im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Stockerau, etwas abseits der Straße, somit sehr ruhig mit herrlichem Blick in den geschlossenen Innenhof mit Garten, unweit des Feldrandes gelegen, wird Sie garantiert begeistern!**

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den hauseigenen, natürlich angelegten Garten von der Terrasse aus an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu

genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage, unweit des Feldrandes, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

**Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche inmitten der Natur in Zissersdorf durch einen wunderbaren Grünblick, hochwertige Ausstattungsdetails, herrliche, südwestseitige Sonnenterrasse mit Blick in den natürlich angelegten Garten sowie insgesamt drei Wohneinheiten, wovon aktuell eine vermietet und die beiden anderen, möglichen Wohneinheiten großzügig vom aktuellen Eigentümer und seiner Familie bewohnt werden. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, sind die zahlreichen Nebengebäude in Form einer großen Halle mit ca. 200m<sup>2</sup>, einer kleineren Halle, derzeit als Werkstatt genutzt, mit ca. 100m<sup>2</sup>.**

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe sowie einem herrlichen Kachelofen und das Badezimmer mit Dusche. Von hier aus sind die Stiegenanlagen in das Ober- und das Kellergeschoss zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Wohnküche inkl. integrierter Küche mit sämtlichen Markengeräten sowie ein großes Schlafzimmer, eine Speis sowie ein WC erfüllt. Vervollständigt wird das Ambiente durch einen direkten Ausgang auf die herrliche, südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse mit Blick auf den hauseigenen, geschlossenen Garten.

Massive Stiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein mehr als großzügig angelegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC und einen Schrankraum erfüllt. Im sehr großzügig angelegten Galeriebereich befindet sich auch die Küche samt Essplatz.

Eine separate Wohnung mit eigenem Eingang von der Straße aus ist derzeit vermietet, das Mietverhältnis kann auf Wunsch selbstverständlich übernommen werden. Zusätzlich stehen dem neuen Eigentümer hier noch eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Badezimmer und ein WC zur Verfügung.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche offen, hier befinden sich diverse Kellerräumlichkeiten sowie der Technik- und Heizraum. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft selbstverständlich kostengünstig anhand einer Ölzentralheizung.

**Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die hochwertigen Ausstattungsdetails oder die ruhige Wohnlage oder die Tatsache, dass dem neuen Eigentümer neben einem großen, stilvollen Wohnhaus eine Halle mit ca. 200m<sup>2</sup> sowie eine separate Werkstatt mit ca. 100m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, eine gewerbliche Nutzung wäre selbstverständlich aufgrund der Widmung möglich.**

Auf angenehme Sonnenstunden laden die Terrassenbereiche. Der sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde, bietet selbstverständlich noch die Option eines Pools. Lebensqualität und Familiensinn stehen bei dieser Liegenschaft an erster Stelle!

**Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Traum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser außergewöhnlichen Wohlfühlliegenschaft zu machen!**

**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.**