

**Neuer Preis! Charmantes Haus auf parkähnlichem Grundstück mit Altbaumbestand in ruhiger Ortsrandlage**



Eingang Richtung Garten

**Objektnummer: 126619**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2332 Hennersdorf
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H 0043676841420605

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









## Objektbeschreibung

Dieses 1934 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus, welches erst 2020 modernisiert wurde, liegt in Ortsrandlage von Hennersdorf bei Wien. Es befindet sich auf einem traumhaften großen Grundstück mit Altbaumbestand und bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung und Entwicklung. Das Erdgeschoß verfügt über ein sehr helles Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Bad, separates WC und Vorzimmer. Die Küche ist möbliert und mit allen notwendigen Einbaugeräten ausgestattet. Das große Bad mit Badewanne und Fenster ist zeitlos verflies und bietet außerdem genug Platz für eine Waschmaschine. Ins Dachgeschoß gelangen Sie über eine schöne alte geschlossene Holzterrasse. Dort finden Sie 3 Schlafzimmer und einen Vorraum vor. Parkett-, Holzdielen- und Fliesenböden sind zeitlos und leicht zu pflegen. Das Haus ist teilweise unterkellert, geheizt wird mittels Gastherme und Wandradiatoren. Jeweils ein Schwedenofen im Erd- und Obergeschoß sorgen für zusätzliche wohlige Wärme an kalten Tagen. Eine einladende, schattige Terrasse hinter dem Haus lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Von dort haben Sie einen grandiosen Blick in den traumhaften Garten. Obstbäume, Beete, Spielplatz - hier findet jeder seinen eigenen Rückzugsort. Des Weiteren bieten die Garage und der große Stadl genug Platz für Auto und Hobbys. Das Grundstück kann bei Bedarf geteilt werden. Eine Teilung ist dahingehend möglich, dass ein Fahngrundstück geschaffen werden kann mit einer Mindestzufahrtsbreite von 3,50 m. Bebauungsrichtlinien: offene Bauweise, BK II (max. Gebäudehöhe 7m), 35% verbaubar, 2 Wohneinheiten, Straßenfluchtlinie ca. 4m. Eine Teilung ist dahingehend möglich, dass ein Fahngrundstück geschaffen werden kann mit einer Mindestzufahrtsbreite von 3,50 m. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Besitzer eines solchen Schmuckstückes zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605