

**"Pärchentraum mit großer Terrasse!" - Ein liebevoll
saniertes Zuhause in Nickelsdorf**



Hausansicht Vorne

Objektnummer: 2699_1474

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2425 Nickelsdorf
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	132,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,70
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

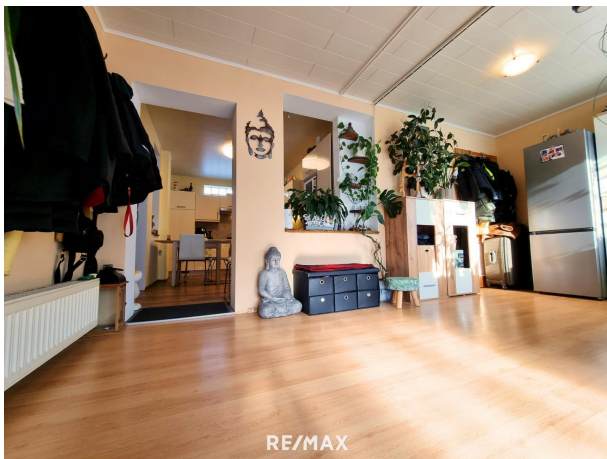
Ihr Ansprechpartner



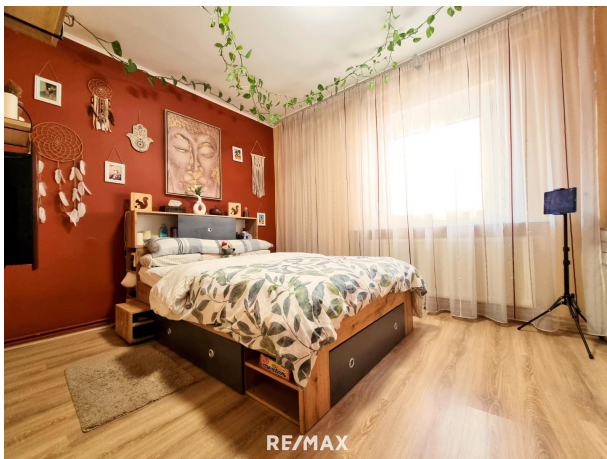
Karl Peterseil

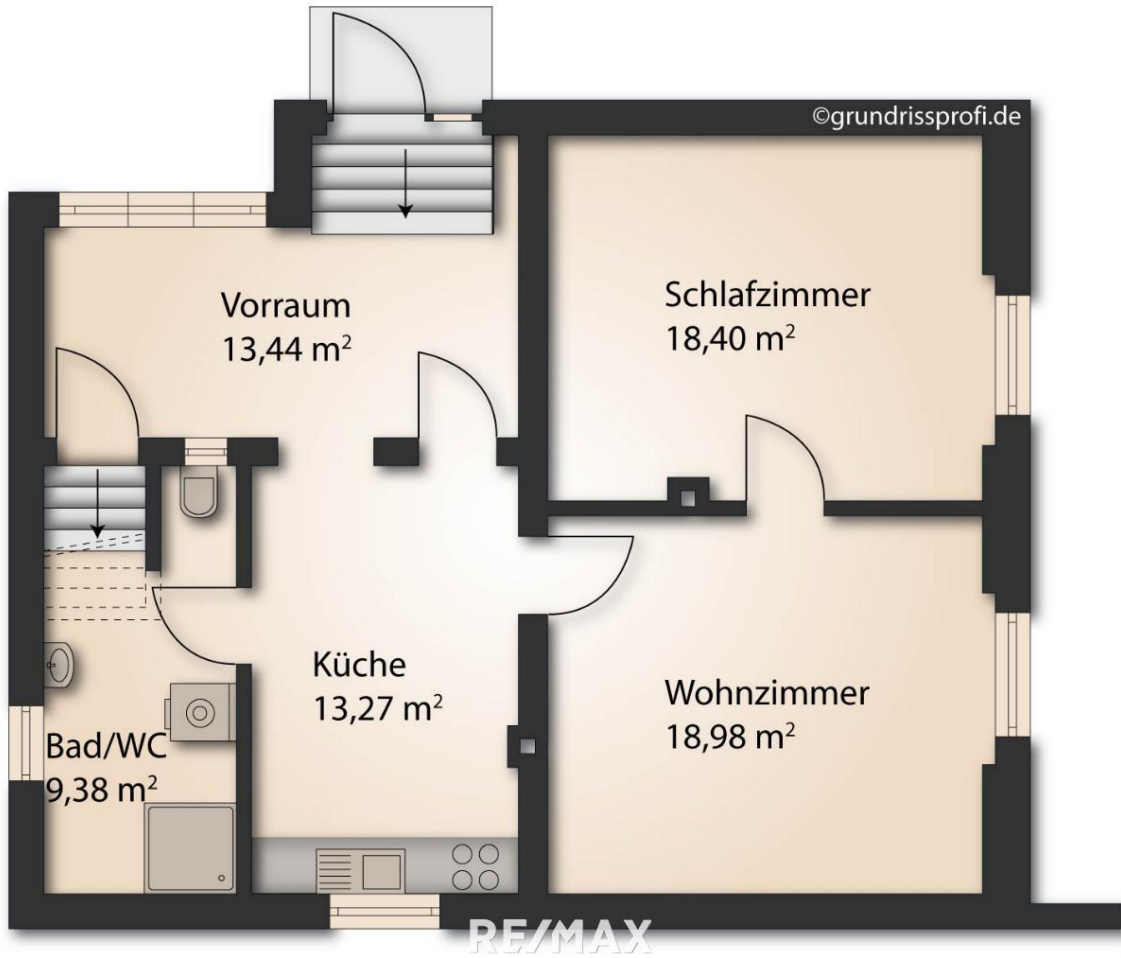
RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden











Objektbeschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen dieses liebevoll sanierte Haus in einer äußerst ruhigen Lage in Nickelsdorf, im Bezirk Neusiedl am See, welcher sich in einer beliebten Weinregion befindet.

FAST FACTS • Wohnfläche: ca. 74m² • Nutzfläche: ca. 132,5m² • Terrasse: ca. 38m² •

Grundstücksfläche: ca. 594² • Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

KURZBESCHREIBUNG Dieser charmante Bungalow, Baujahr 1965, bietet eine Wohnfläche von 74 m² sowie ein Nebengebäude mit Garage und Werkstatt (35 m²) und einen Lagerkeller (20 m²). Ein ideales Zuhause für ein älteres oder junges Paar, das die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzt und dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Einrichtungen wünscht. **LAGE UND UMGEBUNG** Willkommen in Ihrem gemütlichen Refugium in Nickelsdorf!

Dieser charmante Bungalow, Baujahr 1965, befindet sich in einer äußerst ruhigen Lage in Nickelsdorf, im Bezirk Neusiedl am See, einer Gegend, die für Ihre Weinproduktion bekannt ist. Diese ruhige Wohngegend bietet den Bewohnern die perfekte Umgebung, um die Stille zu genießen, während sie gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Einrichtungen haben. Zusätzlich profitieren Sie von der Nähe zu verschiedenen Attraktionen wie dem berühmten Designer-Outlet Parndorf, dem malerischen Neusiedlersee und den Weinbergen der Region. Nicht außer acht lassen dürfen Sie aber auch die sehr kurze Distanz nach Ungarn und in die Slowakei, denn dort können Sie so manchen Shoppingday verbringen, sich an kulinarischen GustostückerIn erfreuen oder einfach nur Ihren PKW günstiger volltanken, alles Vorteile die heutzutage nicht ganz unbedeutend sind. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen macht Nickelsdorf zu einem attraktiven Ort für alle, die das Landleben mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten. Erleben Sie das Beste beider Welten in diesem bezaubernden Bungalow in Nickelsdorf. **DAS HAUS** Vom einladenden Eingangsbereich führt der Weg in die gut durchdachte Küche mit Essbereich, von dort gelangen Sie ins Wohnzimmer. Dieses öffnet sich zur neu erbauten Terrasse, die perfekt ist, um schöne Stunden im Freien zu genießen. Das Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum sorgt für gemütliche Rückzugsmomente. Das Badezimmer und das WC sind bequem über die Küche erreichbar. Ein Rohdachboden bietet zusätzliches Potenzial. **DER GARTEN** Der Garten umfasst sowohl den hinteren als auch den vorderen Bereich des Hauses, während der Bereich rechts neben der Einfahrt dem Nachbarn gehört. **ZUSTAND** Das gesamte Haus wurde liebevoll saniert, sowohl innen als auch außen. Die Terrasse ist erst kürzlich hinzugefügt worden, um das Wohnambiente zu bereichern. Dieses Zuhause strahlt Wärme und Geborgenheit aus und ist ein Ort zum Wohlfühlen. Ebenso befindet sich eine Solaranlage am Dach, welche zur Warmwasseraufbereitung dient. Der Zustand des Nebengebäudes erfordert Aufmerksamkeit, da es auf dem Kataster ersichtlich ist, aber keine Pläne auf dem Bauamt vorhanden sind. Eine Fertigstellungsanzeige fehlt ebenfalls. Die Gemeinde empfiehlt die Nachmachung dieser Unterlagen, wofür Kosten in etwa 2.000 € (Angebot laut Zeichenbüro) anfallen. **WICHTIGE INFORMATIONEN** Keine Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung; Nebengebäude nicht im Bauakt ersichtlich **RECHTLICHES** In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren.

Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail-Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 153.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm E

bedarf:

Faktor Gesamten 1.7

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge D

samtenergieeffizi

enz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!