

**Platz für die ganze Familie - 3 Geschöße und großer Garten in Ruhelage!**



Haus Front

**Objektnummer: 2699\_1515**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2462 Wilfleinsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



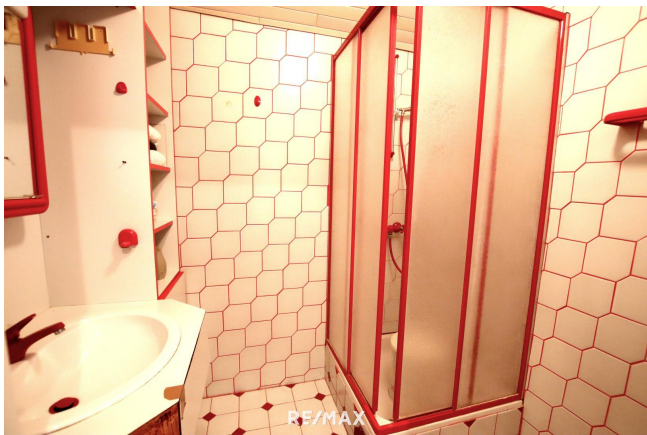
**Daniela Kubik**

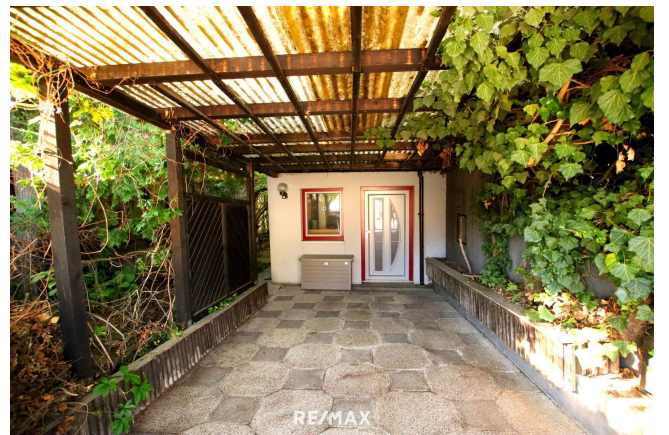
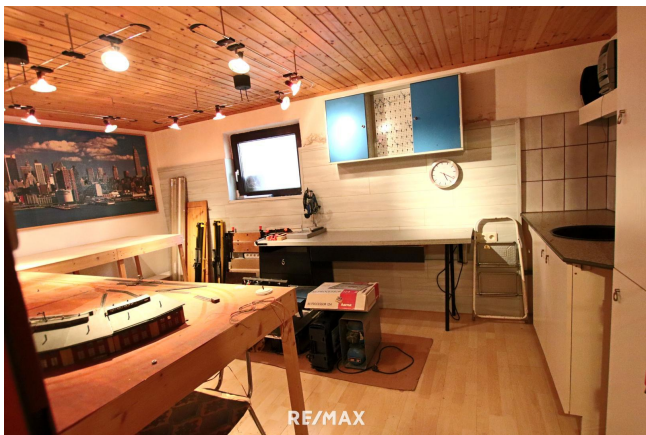
RE/MAX Welcome in Baden









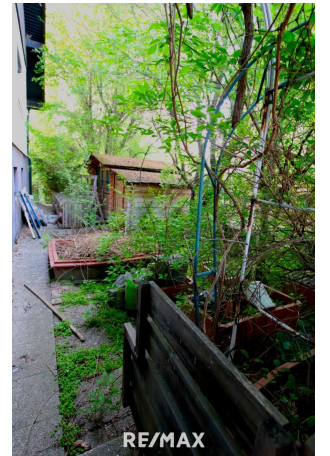




RE/MAX

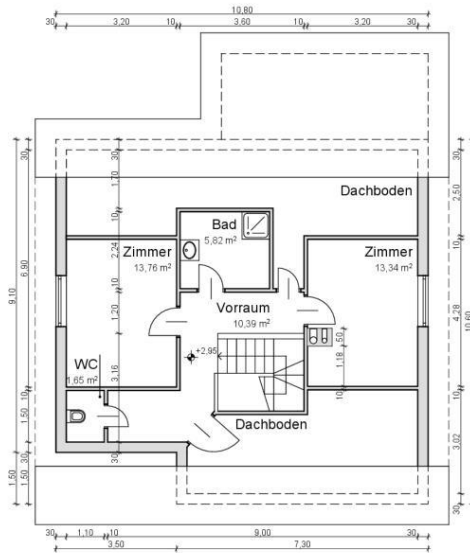


RE/MAX



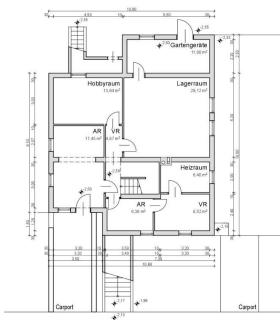
RE/MAX





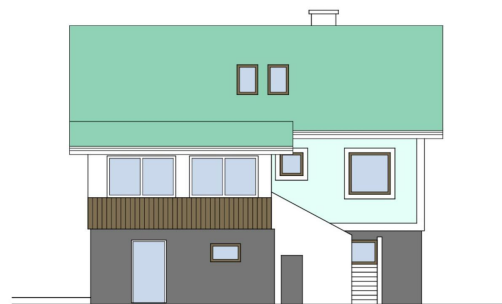
DACHGESCHOSS

RE/MAX



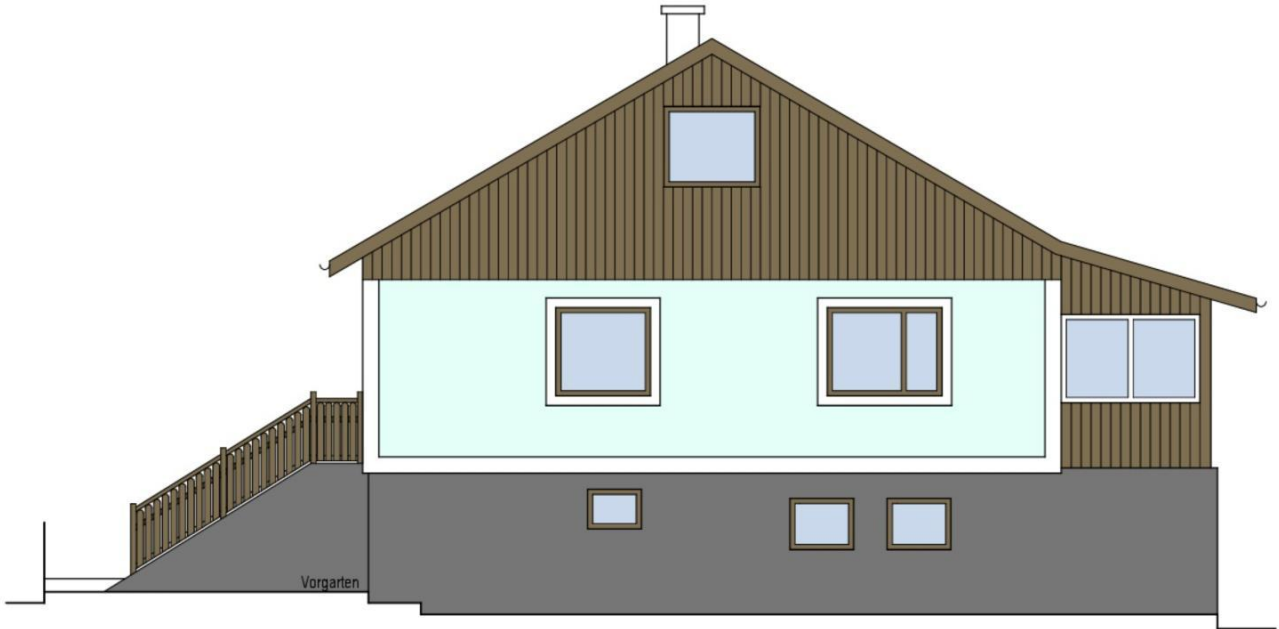
KELLERGESCHOSS

RE/MAX



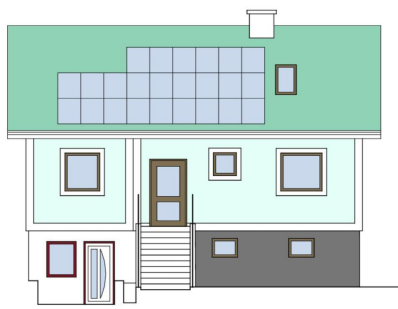
GARTENANSICHT

RE/MAX



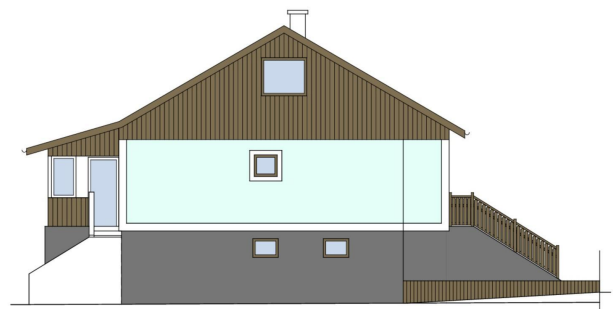
OSTANSICHT

RE/MAX



STRASSENANSICHT

RE/MAX



WESTANSICHT

RE/MAX

## Objektbeschreibung

ACHTUNG: Sparen Sie sich jetzt die gesetzlichen Gebühren für die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühr in voller Höhe bis zu einem Kaufpreis von €500.000.- ! Näheres dazu erfahren Sie unter <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html> Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ländlicher und doch zentral gelegener Umgebung! Wir präsentieren Ihnen hiermit ein geräumiges Einfamilienhaus mit vielen Extras und einem verträumten Garten in Wilfleinsdorf bei Bruck an der Leitha (NÖ). Highlights auf einen Blick: . 1986 mit viel Liebe zum Detail gebaut. . Wohnfläche von ca. 123m<sup>2</sup>: Genügend Platz für eine ganze Familie. . Loggia mit ca. 15m<sup>2</sup>: Genießen Sie Ihren Garten auch bei Wind und Wetter. . Voll unterkellert! . 2 Carports vor dem Haus . Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung). . Photovoltaik. . Hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung. . Uneinsichtiger Garten. . Familien- und Tierfreundlich: Ruhelage und durchgehende, größtenteils neuwertige Einfriedung. . Ideale Verkehrsanbindung: Nur 10 Autominuten von der Autobahn und 20 Minuten vom Flughafen Schwechat entfernt. Erkunden Sie Ihr neues Zuhause mit unserem virtuellen Rundgang: [HIER KLICKEN](#) Das Haus Hier lebt es sich als Familie gut: Das in den Achtziger-Jahren erbaute und durchgehend instandgehaltene Haus punktet mit einem vorteilhaften Grundriss und hellen Zimmern, die nur darauf warten wieder belebt zu werden. Das Ziegelmassiv-Haus wurde 2009 mit einem hochwertigen PREFA-Dach neu eingedeckt, welches zugleich auch voll gedämmt wurde. Die zahlreichen großen, doppelt verglasten Fenster lassen viel Licht ins Innere, sobald die umgebenden Sträucher im Garten wieder den notwendigen Pflegeschnitt erhalten haben. Sie kommen nach Hause und parken Ihr Auto unter einem der beiden Carports. Über eine kurze Treppe gelangen Sie durch die Haustüre in den Vorraum samt Garderobe, von wo aus Sie direkt das großzügig dimensionierte Wohnzimmer, den Essraum, die Küche sowie das Schlafzimmer, Badezimmer und WC erreichen können. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus treten Sie in die gemütliche Loggia mit Blick auf Ihren Garten. Besinnliche Stunden sind garantiert. Ein Abstellraum direkt neben der Küche bietet zusätzlichen Platz, ebenso ein zusätzliches kleines Zimmer. Eine Treppe führt vom Vorraum aus jeweils in das ausgebaute Dachgeschoß mit zwei weiteren Zimmern als auch in den großen Keller. Dachgeschoß: Hier befinden sich zwei Zimmer, ein Bad, ein WC sowie zahlreiche Abstellflächen unter den Dachschrägen. Die Zimmer sind perfekt geeignet als Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum und ähnliches. Keller: Das Haus ist voll unterkellert. So bietet das ebenerdige Kellergeschoß derzeit neben einem Technikraum die Werkstatt, einen Hobbyraum und einen Partyraum samt Bar und Infrarot-Wärmekabine sowie einen weiteren Lagerraum, von dem aus man direkt ebenerdig in den Garten gelangt. Die ehemalige Garage wartet darauf, neu genutzt zu werden. Anstelle des Garagentors wurden eine Haustüre und ein Fenster verbaut, sodass dieser Raum verschiedene kreative Möglichkeiten bietet. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gas-Zentralheizung. Die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert (Viessmann Gasbrennwert-Gerät). Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugen Sie Ihren eigenen Strom (Errichtung 2009, Leistung 4kWp). Der Garten Auf dem laut Grundbuch ca. 700m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie Entspannung, Ruhe und Erholung. Der uneinsichtige Garten samt kleinen Biotop lässt keine

Wünsche offen. Der eigene Brunnen stellt die Wasserversorgung für Ihren Garten sicher. Hier tummeln sich Vögel, Schmetterlinge und viele andere Gartenbesucher. In der Gartenhütte kann zusätzlich reichlich Werkzeug verstaut oder spielenden Kindern ein kleines Privat-Anwesen geboten werden. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Leider hat der Garten längere Zeit auf seinen Gärtner verzichten müssen und freut sich darauf, wieder zu neuem Leben erweckt zu werden. Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind überschaubar. Insgesamt haben Sie hier eine wertige Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten – Sie sind herzlich eingeladen, vorbeizukommen und diese Liegenschaft live zu erleben! Umgebung & Lage Schon die alten Römer wussten, dass man hier in der Gegend aufgrund des pannonischen Klimas hervorragenden Wein anbauen kann und so erwarten Sie rund um die Liegenschaft zahlreiche Winzer mit Einkehrmöglichkeiten. Dort gibt es nicht nur besten heimischen Wein, sondern auch das eine oder andere gustatorische Schmankerl. Wanderwege, Museen und Erlebniswelten laden zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Obwohl von der Flughafen-Sicherheitszone Schwechat umfasst, ist Wilfleinsdorf zugleich ruhig gelegen. Speziell die betreffende Liegenschaft liegt in einer Sackgasse und wird somit fast ausschließlich nur von Anrainern befahren. Der nahegelegene Neusiedlersee lädt Sie zu packenden Naturerlebnissen ein und die gesamte Region bietet ein Paradies für Sportbegeisterte. Infrastruktur & Versorgung Mit dem KFZ sind Sie in ungefähr 10 Minuten auf der A4-Ostautobahn und eine gute halbe Stunde später in Wien Mitte. Am Flughafen Schwechat sind Sie in knapp 20 Minuten. Öffentlich: Der Bahnhof Wilfleinsdorf liegt 4 Autominuten von der Liegenschaft entfernt, der Bahnhof Bruck/Leitha lediglich 7 Minuten mit dem Auto. Die Bushaltestelle befindet sich 1,2 Kilometer entfernt und ist Teil des dicht miteinander verbundenen VOR-Netzwerkes. Wenn Sie öffentlich reisen möchten, sind Sie mit dem Zug in wenigen Minuten in Bruck an der Leitha. Von dort aus gelangen Sie via ÖBB in knapp 40 Minuten nach Wien Mitte. Wenige Minuten entfernt, erwartet Sie das vielfältige Angebot einer lebendigen Stadt. Bruck an der Leitha, ausgezeichnet als familienfreundliche Gemeinde, punktet neben einer ästhetischen Architektonik mit einem vielfältigen Kulturprogramm, einem großen Angebot an Kulinarik, Dienstleistungen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Pädagogische Einrichtungen, Ärzte, Sport- und Jugendeinrichtungen sind ebenso vorhanden. ----- 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 265.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm G

bedarf:

Faktor Gesamten 2.91

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge E

samtenergieeffizi

enz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!