

**„Zukunft-Sicher“**



EFH 2112 Blick in den Garten

**Objektnummer: 1626\_25847**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2112 Würnitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Günter Puschert**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022











**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien

**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage

zusätzlich Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien

**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage

zusätzlich Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Zukunft-Sicher"** Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus mit ausgesprochen schönem Weitblick und großem, sehr gepflegten Garten, ruhig gelegen, in der geografisch schönsten Gegend des Weinviertels - in Würnitz. Auf ca. 760m<sup>2</sup> Grund wurde das Haus 1983 halb in den Hang gebaut und ermöglicht den Eigentümern vom Vorgarten aus nahezu barrierefrei ins Haus zu gelangen und vom großen Balkon aus können Sie einen kilometerweiten Fernblick genießen - von Karnabrunn bis ins Kreuttal. Mit ca. 62m<sup>2</sup> Wohnfläche ist das Haus kompakt - und auf die Interessen eines Paares zugeschnitten. Die Hälfte der Fläche besteht aus Küche und Wohnbereich, dazu kommt ein Schlafzimmer, das Bad mit Dusche, eine separate Toilette, ein kleiner Abstellraum und, sollte sich Besuch einstellen, ein Kabinett. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den Mansardenausbau des Hauses. Der Bereich wurde gut isoliert und kann als Lager, als kleines Büro oder zum Basteln verwendet werden. Die Raumhöhe der Mansarde beträgt in der Mitte etwa 2m. Das Haus ist teilunterkellert. Unterhalb des Balkons befindet sich das Kellerabteil. In den nächsten Jahren werden die laufenden Kosten, also Betriebs- und vor allem die Energiekosten immer mehr an Bedeutung gewinnen. Wer sich rechtzeitig an seinen Bedarf anpasst, ist in Zukunft auf der sicheren Seite. Dieses Haus ist aufgrund seiner Größe sehr günstig in der Erhaltung und bis zum Dezember 2026 gut an ein nettes Paar vermietet. Sollte sich bei Ihnen ein Eigenbedarf ergeben, ist das kein großes Thema. Highlight ist der Garten auf unterschiedlichen Ebenen, mit Stufen optisch ansprechend verbunden. Im Bereich direkt unter dem Balkon ist eine kleine Terrasse im Schatten eines hohen Baumes angelegt. Auf der untersten Ebene hat der Garten Wildgartencharakter und dient den Bienen als Paradies. Ob im Vorgarten oder hinteren Bereich, überall finden Sie einen Wasseranschluss. Anm.: Die Tanne auf dem Bild wurde aus Sicherheitsgründen gefällt. Das Haus wurde laufend revitalisiert: Der Heizkessel wurde erneuert, die Außenfassade ist thermisch isoliert und die Fenster wurden im Jahr 2003/2004 erneuert. Infrastruktur: Nahversorger, Kindergarten, Ärzte, Tierarzt im Ort. Öffentlicher Verkehr: Bis zur Busstation ca. 800m, Lokalbahnhof Mollmannsdorf ca. 3km entfernt. **Der Preis\*) NUR € 280.000,-- Sofortkaufpreis € 320.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 64.000,--/monatlich € 1.280,-- \*)**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann.**

**Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angab

en ge  
mäß g  
esetzli  
chem  
Erford  
ernis:  
H1  
e 2  
iz0  
w.  
ä 0



r k

KD  
l  
a  
s  
s  
e  
H  
e  
iz  
w  
ä  
r

F1  
a.  
k1  
t 5  
o  
r

KC  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r

