

''Haus - Invest mit Weitblick''



EFH 2112 Würnitz - Front

Objektnummer: 1626_25847

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2112 Würnitz
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



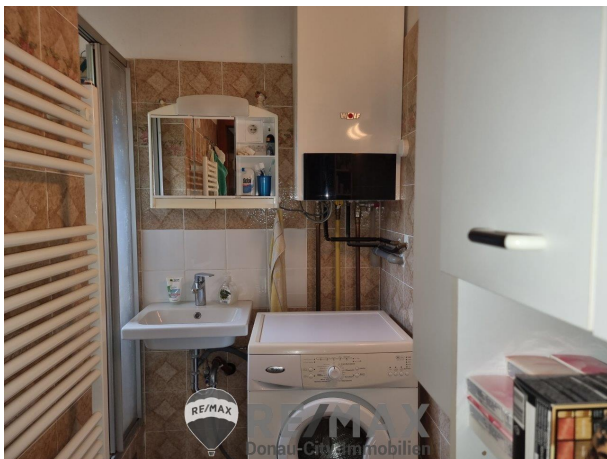
akad. IM Günter Puschert

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

Objektbeschreibung

"Haus - Invest mit Weitblick" Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick, großem Garten auf zwei Ebenen im vermutlich schönst gelegenen Ort des Weinviertels - Würnitz. Das Haus wurde 1983 als Fertigteilhaus auf einem Grundstück mit wunderbarer Hanglage errichtet. Es ermöglicht den Besitzern vom Vorgarten aus nahezu barrierefrei ins Haus und auf die Terrasse zu gelangen um den ausgesprochen schönen, kilometerweitem Fernblick zu genießen. Es ist bis Ende 2026 vermietet, kann von den Mietern praktisch jederzeit mit einer 3-Monatsfrist gekündigt werden. Das Haus ist in der Erhaltung ausgesprochen günstig, eine solche Gelegenheit ergibt sich nicht alle Tage. Mit etwas Weitblick haben Sie in längstens 3 Jahren Ihr Traumhaus oder weiterhin nette Mieter für Ihre Investition. Mit ca. 62m² ist das Haus kompakt - und auf die Interessen eines Pärchens 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. Das Haus ist teilunterkellert, unterhalb des Balkons befindet sich das Kellerabteil. Wer hoch hinaus möchte, es ist beim Wohnzimmer-Foto gut zu sehen, kann über eine kleine Wendel-Treppe auf den Dachboden resp. die Mansarde des Hauses gelangen. In der Mansarde gibt es zwei kleine Fenster, der Bereich wurde gut isoliert und kann als Lager, als kleines Büro oder zum Basteln verwendet werden. In der Mitte beträgt die Raumhöhe etwa 2m. Das 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 für den Altbaumbestand. Anm: Die Tanne auf dem Bild musste aus Sicherheitsgründen gefällt werden, der Ausblick vom Balkon ist dadurch noch beeindruckender. Das Haus wurde laufend revitalisiert: Heizkessel 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. **Der Preis*) NUR € 279.000,-- 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!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwD
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.15
ntenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
ntenergieeffi

zienz: