

„Zukunft-Sicher“



EFH 2112 Blick in den Garten

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:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert

RE/MAX Dynamic
Landstraße 1/1
2000 Stockerau

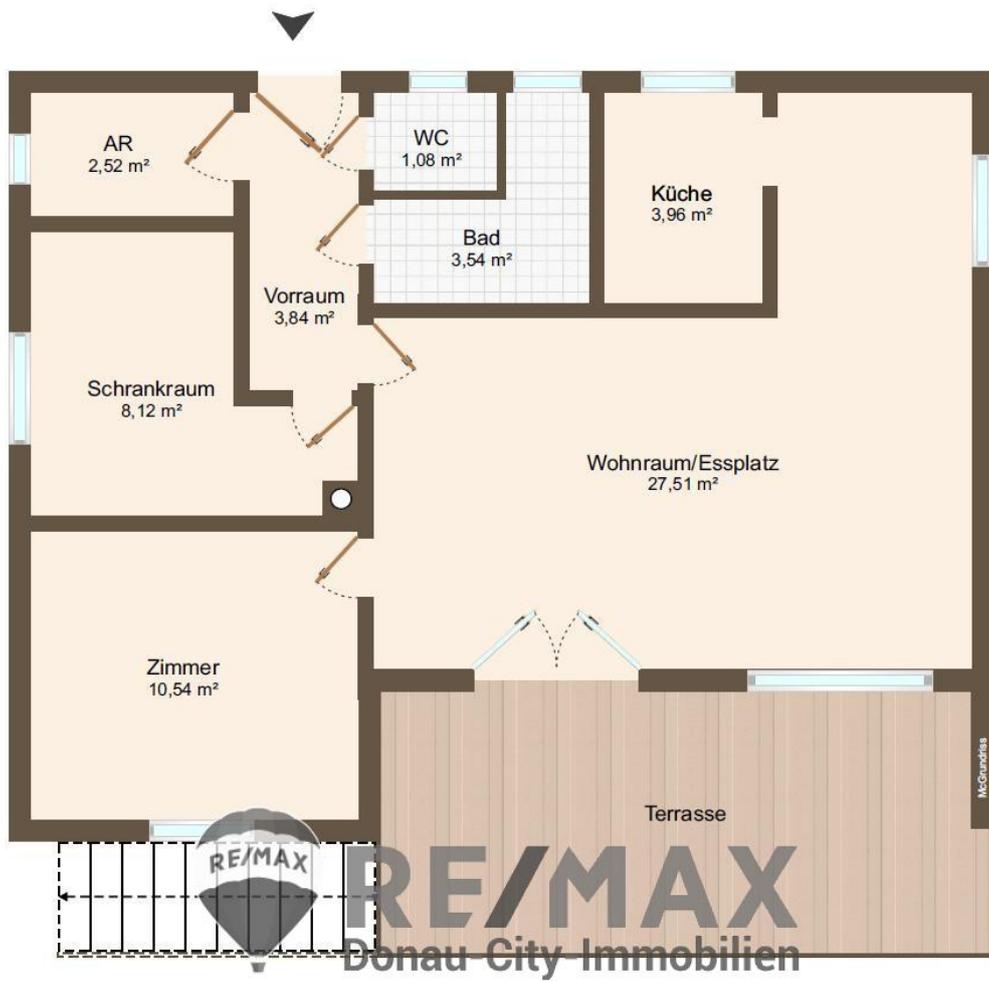
H +43 676 38 33 022











RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage

*Zusätzlich Haushalts-/Eigenheimversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

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. 760m² 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. 62m² 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

