

## Urlaub im eigenen Sommerhaus



**Objektnummer: 960/69493**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Wipfing
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	34,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649





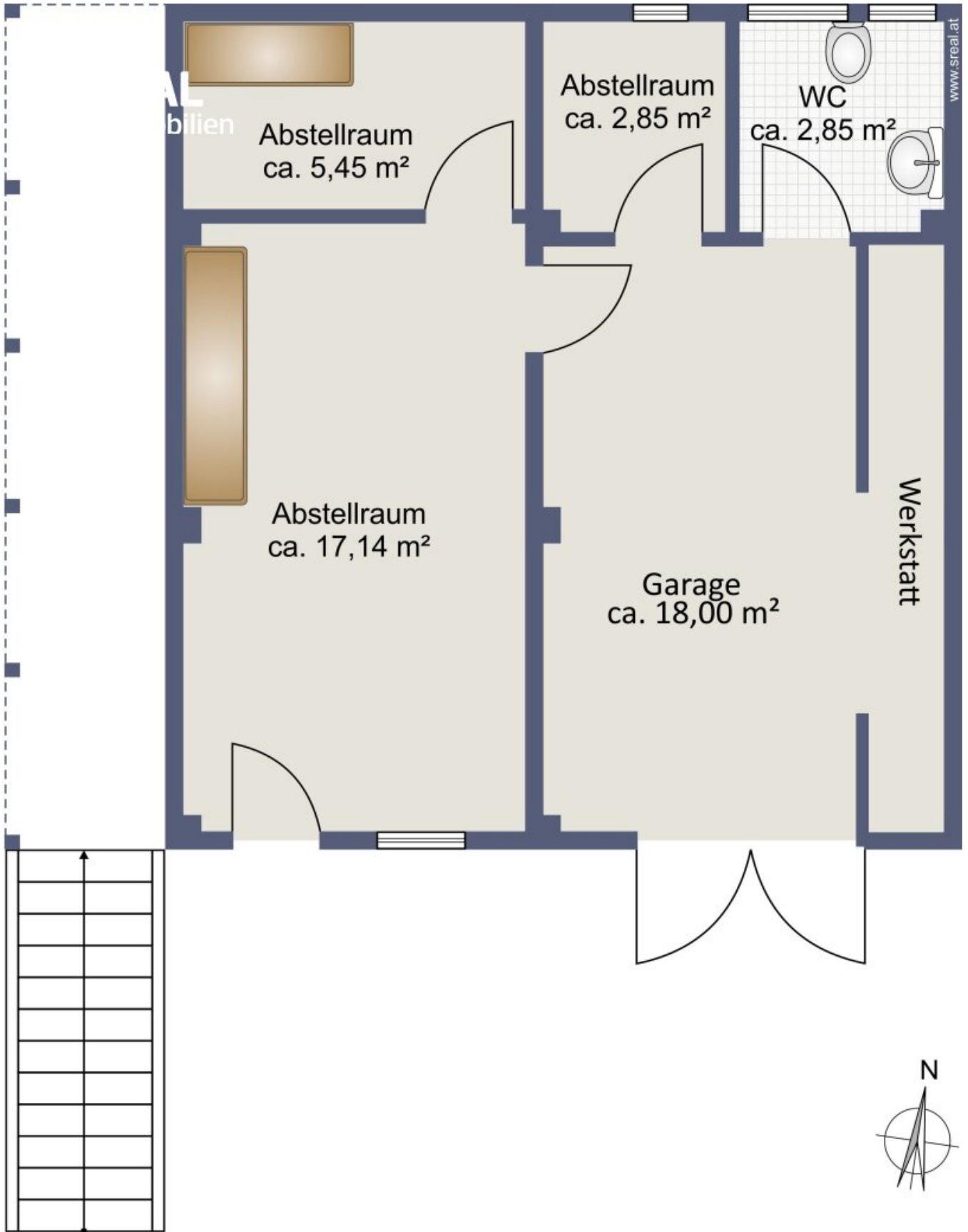






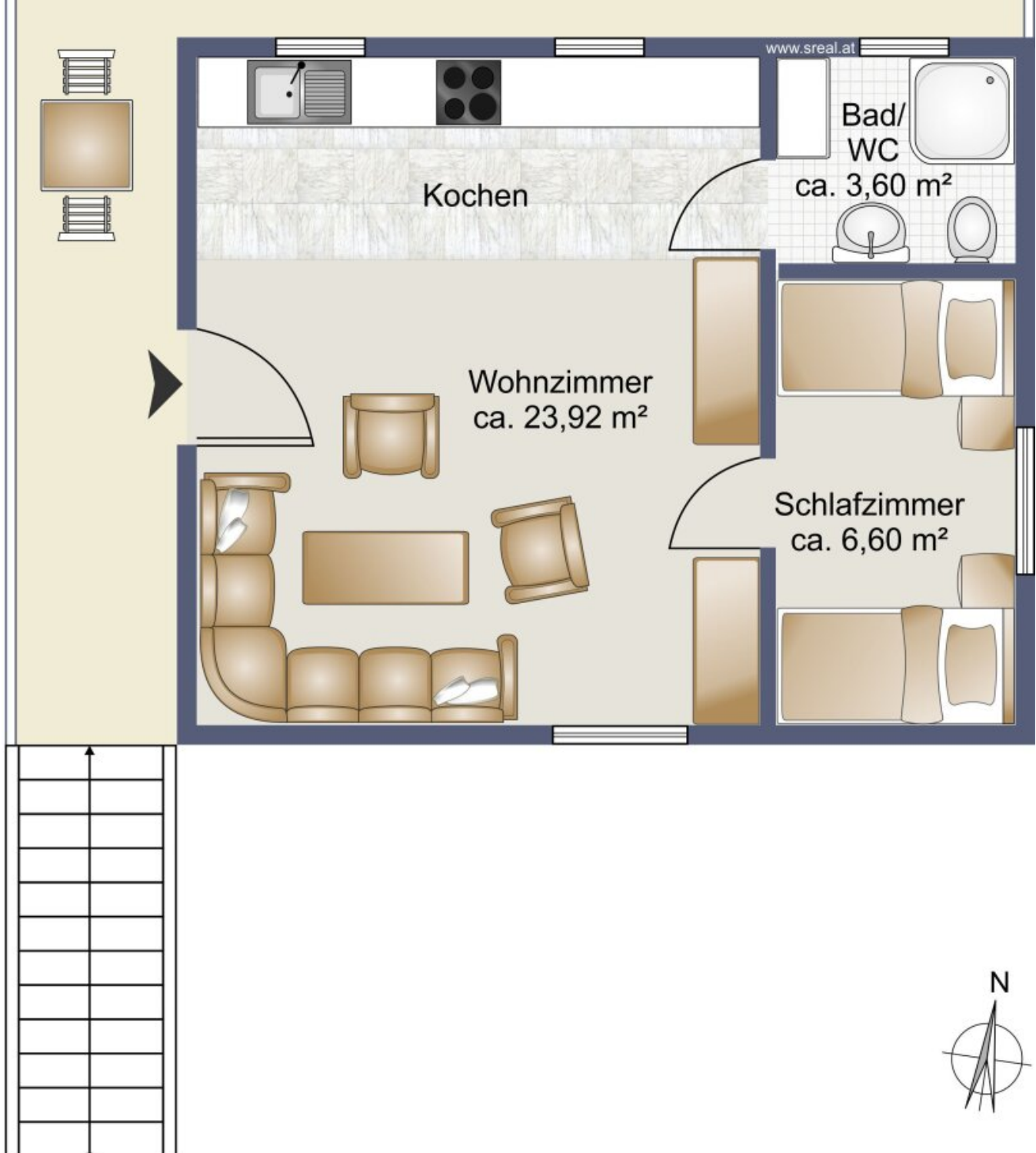






Skizze Erdgeschoss

Balkon  
ca. 23,55 m<sup>2</sup>



Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

### Gartenfreunde aufgepasst! Charmantes Sommer-Häuschen mit Swimmingpool

Dieses, auf ca. **396 m<sup>2</sup> Pachtgrund** befindliche Haus, eignet sich hervorragend als **Wochenend-** oder **Sommerdomizil**. Nur ca. 100 Meter entfernt liegt das **Donauufer**, das zum Radfahren, Spazieren, Baden und Verweilen an sonnigen Tagen einlädt.

Das Häuschen (Nutzfläche ca. 34,12 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- voll ausgestattete, offene Wohnküche mit Ess-/Wohnbereich
- separates Zimmer/Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- große Terrasse mit Blick ins Grüne
- Werkstatt und Garage inkl. separatem Zimmer, Abstellraum und Stüberl

Das Highlight ist der liebevoll gepflegte Garten, der neben einem einladenden **Swimmingpool** auch einen großzügigen **Pavillon** und einen zauberhaften Rosenbogen bietet. Das Haus wurde im Jahr **1995** durch Eigenleistung errichtet und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem gepflegten Zustand.

Das Grundstück ist voll aufgeschlossen (Wasser, Kanal, Strom). Eine direkte Zufahrt ist möglich.

Widmung: BS-BDH ( Bauland-Sondergebiet ) - Hauptwohnsitz ist möglich.

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die Ausnahmetatbestände des § 5 EAVG fällt.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094995?accessKey=675d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Lage und Infrastruktur:

Wipfing ist eine ländliche Gemeinde, die sich durch ihre naturnahe Umgebung und ruhige Atmosphäre auszeichnet. Die Strömsiedlung befindet sich nahe des Donauufers. In Wipfing und den umliegenden Ortschaften gibt es Supermärkte, Bäckereien und kleinere Läden für den täglichen Bedarf. Der nächste größere Supermarkt ist in Tulln, etwa 10-15 Minuten mit dem Auto entfernt. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Donau, was zahlreiche

Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Bootfahren, Angeln und Radfahren auf dem Donauradweg bietet. In der Umgebung gibt es zudem Wanderwege und Ausflugsziele in der Natur.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap