

# **GEPFLEGTES 4-ZIMMER JUNGFAMILIEN- EIGENHEIM IN RUHELAGE**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/70145**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2221 Groß-Schweinbarth                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 228,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,91                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 170.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26249  
H +43 664 8182932



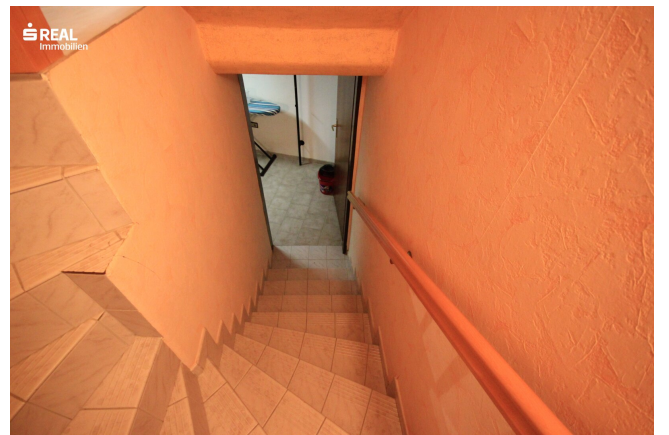














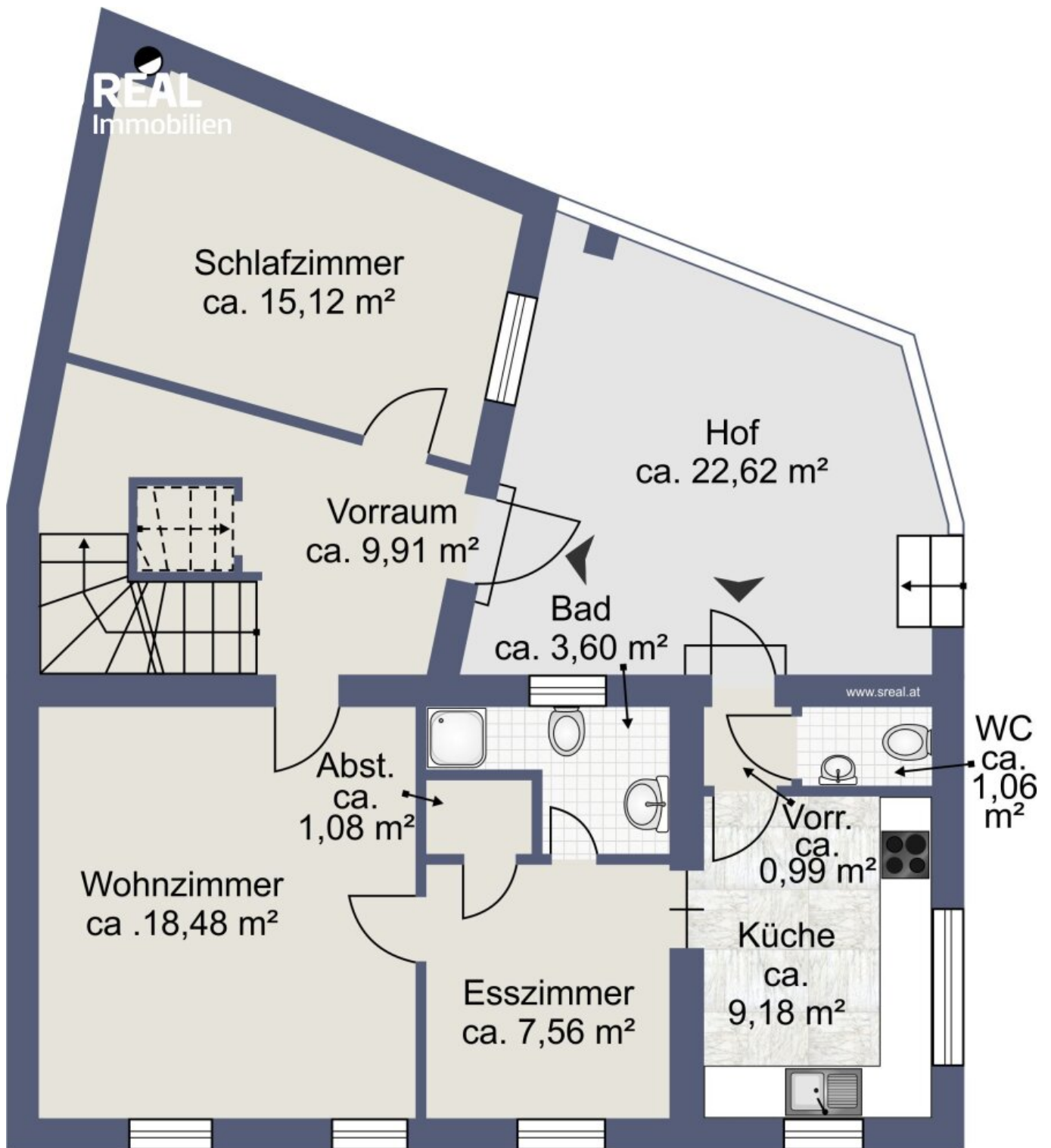




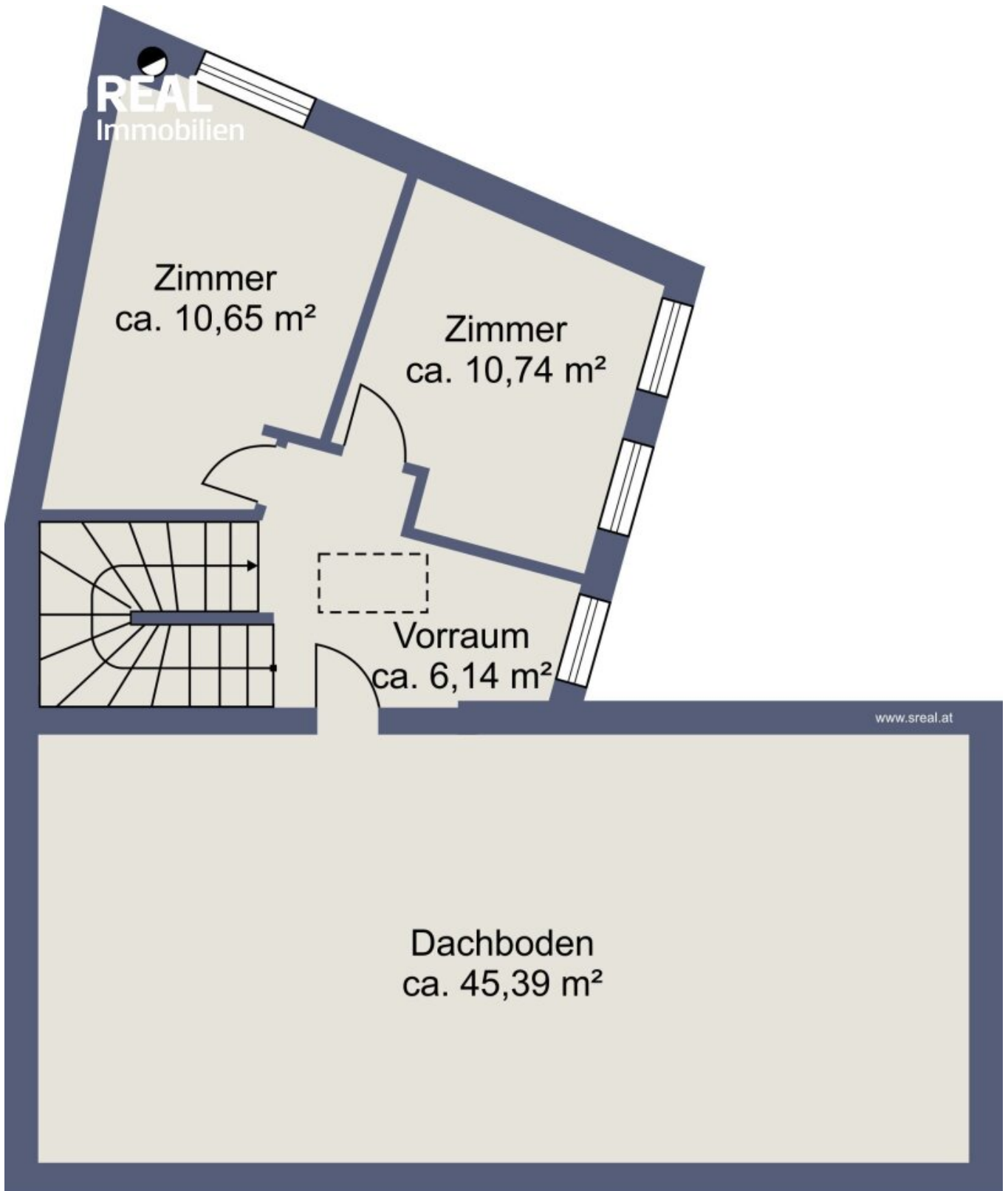








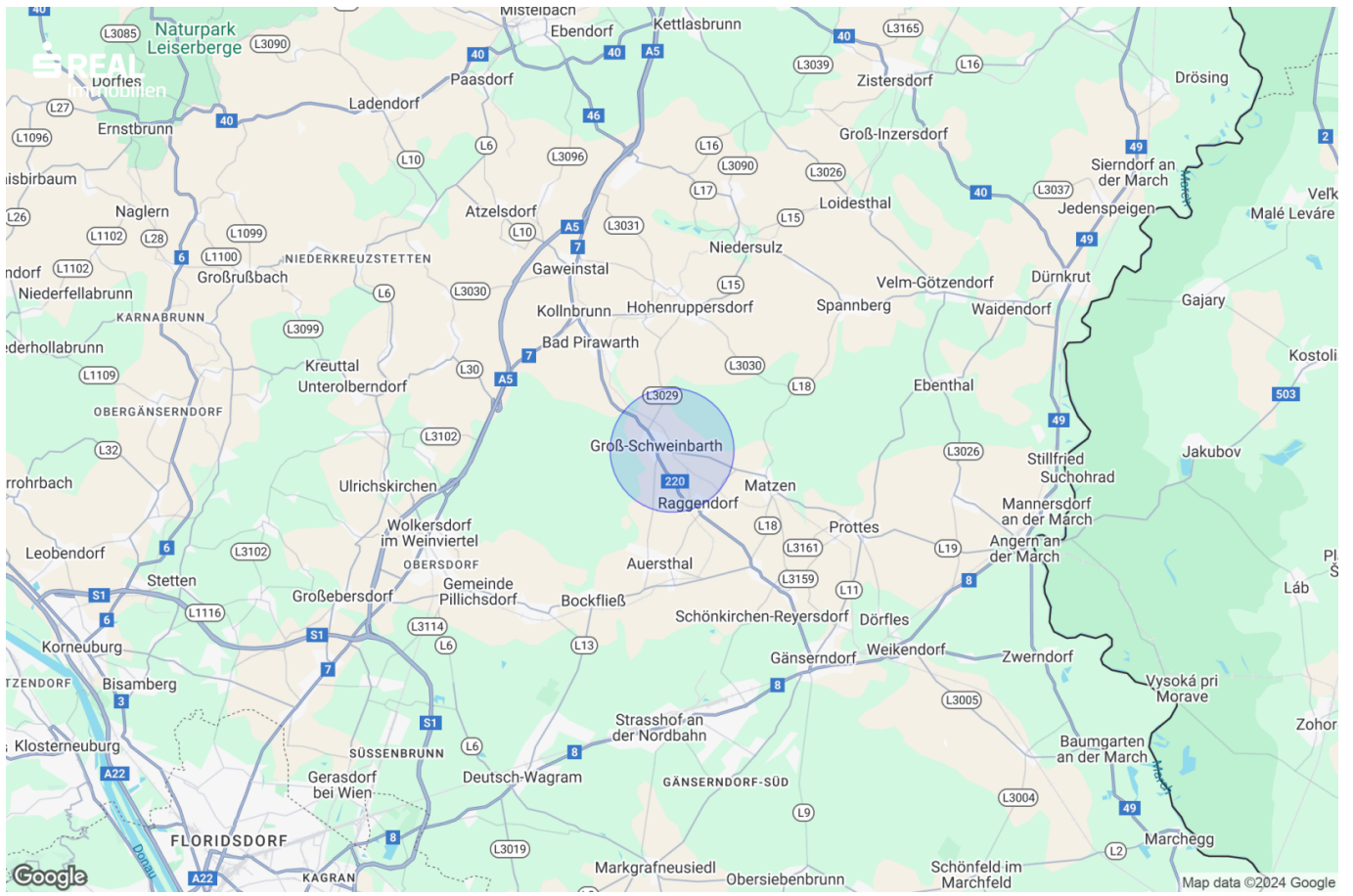
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes und gepflegtes Einfamilienhaus.

Das im Jahr 1964 errichtete Einfamilienhaus (Ziegelbau) liegt in einer sehr ruhigen und schönen Wohngegend.

Das in gekoppelter Bauweise erbaute Wohnhaus verfügt über ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf zwei Ebenen aufgeteilt sind.

Das Erdgeschoß besteht aus einem großzügigen Vorraum mit Garderobe, einem Schlafzimmer,

einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Esszimmer mit Abstellraum, einem Badezimmer mit Dusche, und über einer sehr großzügigen Küche und mit einem WC.

Durch eine massive und verflieste Stiege im Vorzimmer, gelangt man in das Obergeschoß.

Das Obergeschoß besteht aus zwei Kinderzimmer und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2703920?accessKey=6221>

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

In den Jahren 1990 bis 1992 wurde der komplette nordöstliche Hoftrakt abgebrochen, und durch einen unterkellerten, zweigeschossigen Neubau ersetzt.

Die Beheizung übernimmt die ÖL-Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Elektro-Boiler.

Das Haus wird hauptsächlich mit Radiatoren beheizt und teilweise auch mit einer Fußbodenheizung.

Das Kellergeschoß besteht aus einem Kellerraum mit dem Öltank und einem Heizraum.

Durch Regionalbuslinien nach Wien-Kagran, Zistersdorf und Gänserndorf ist die Gemeinde verkehrsmäßig gut versorgt.

Ebenfalls liegt Groß-Schweinbarth nur ca. 10 Kilometer von einer Autobahnauffahrt sowie ca. 25 Kilometer von Wien entfernt.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap