

## Repräsentative Villa

kubic<sub>9</sub>k  
immobilien



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11161**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2263 Waidendorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 297,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,65
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien





**kubic9k**  
Immobilien

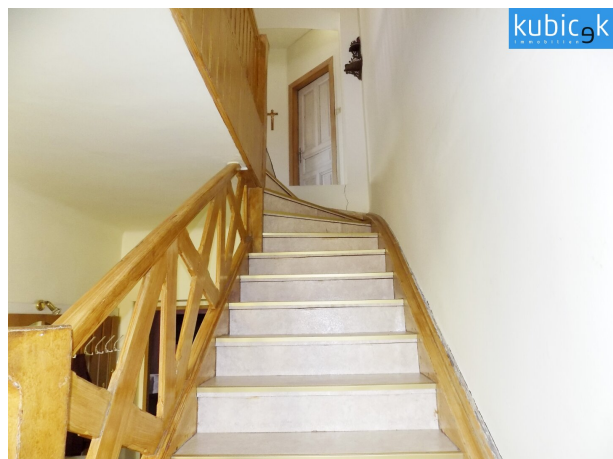
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%





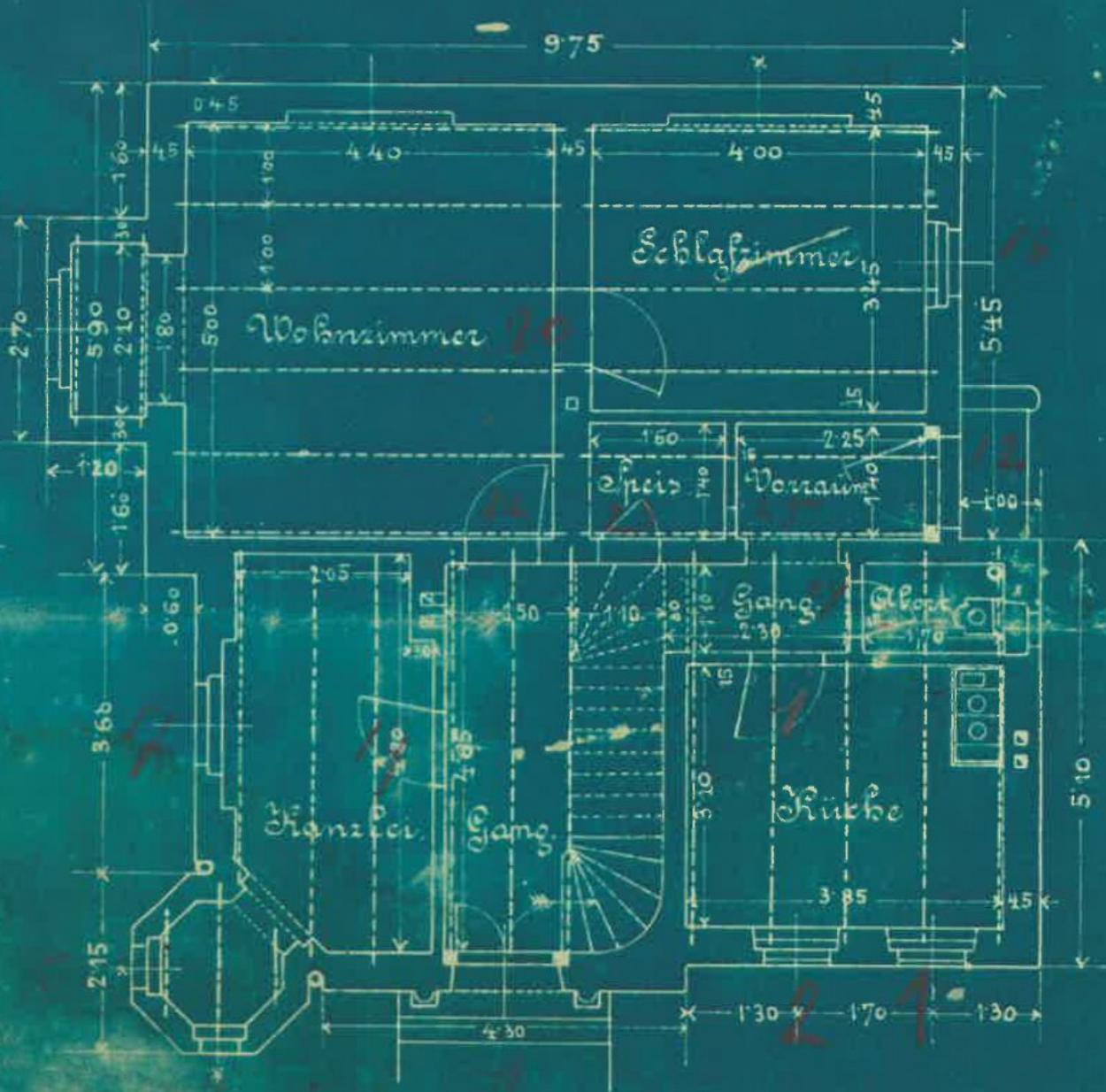




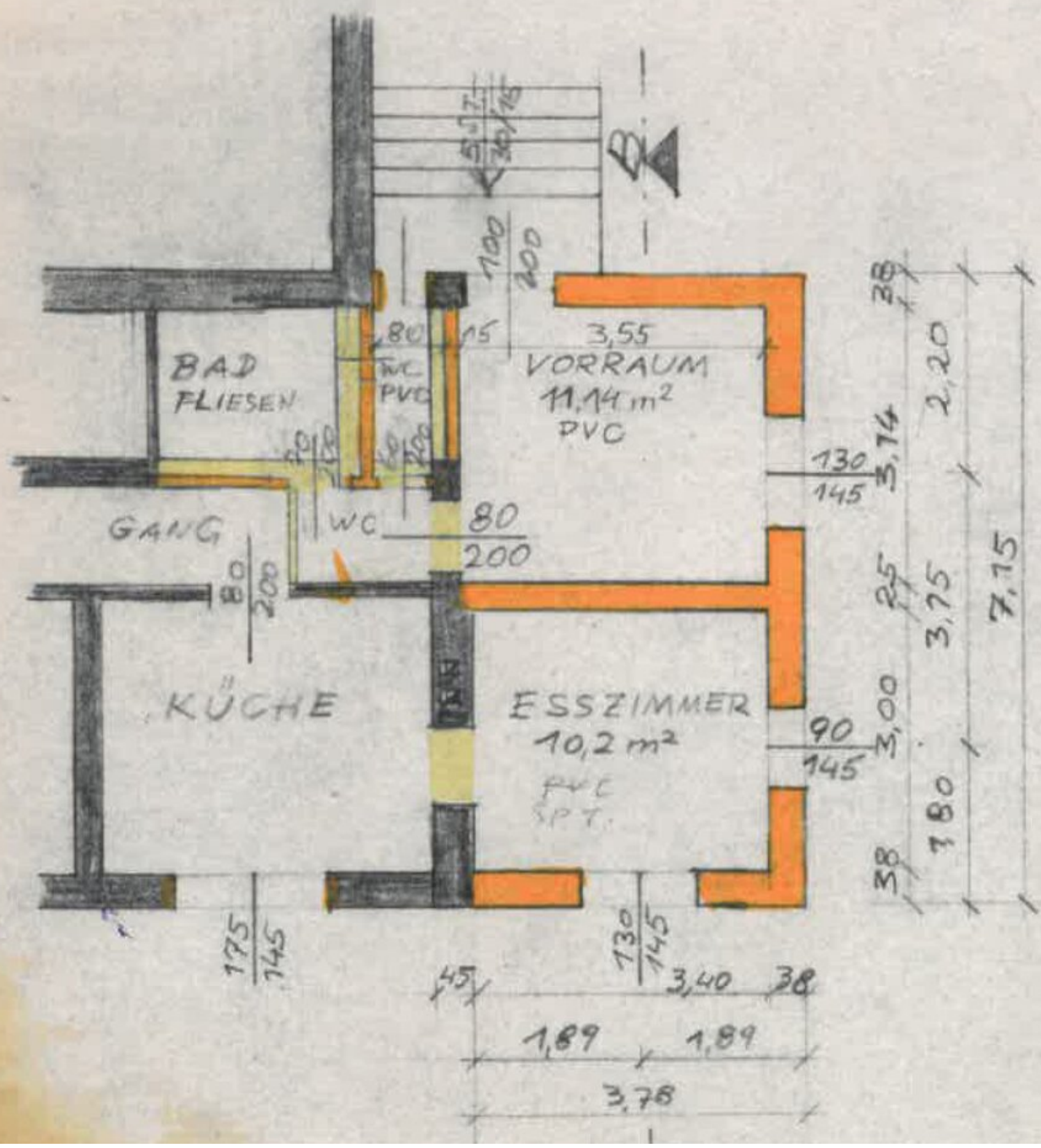




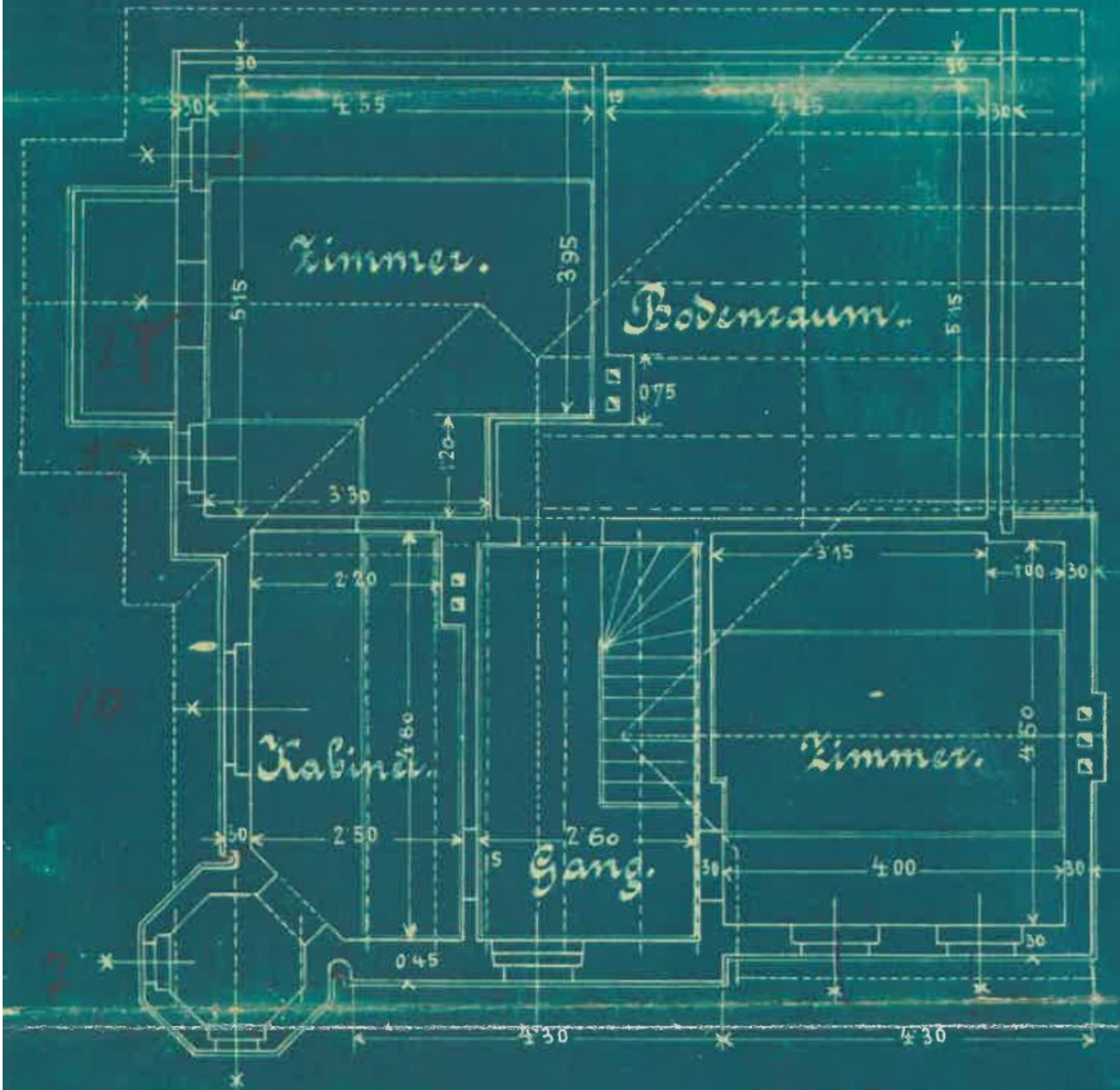
# Erdgeschoss.

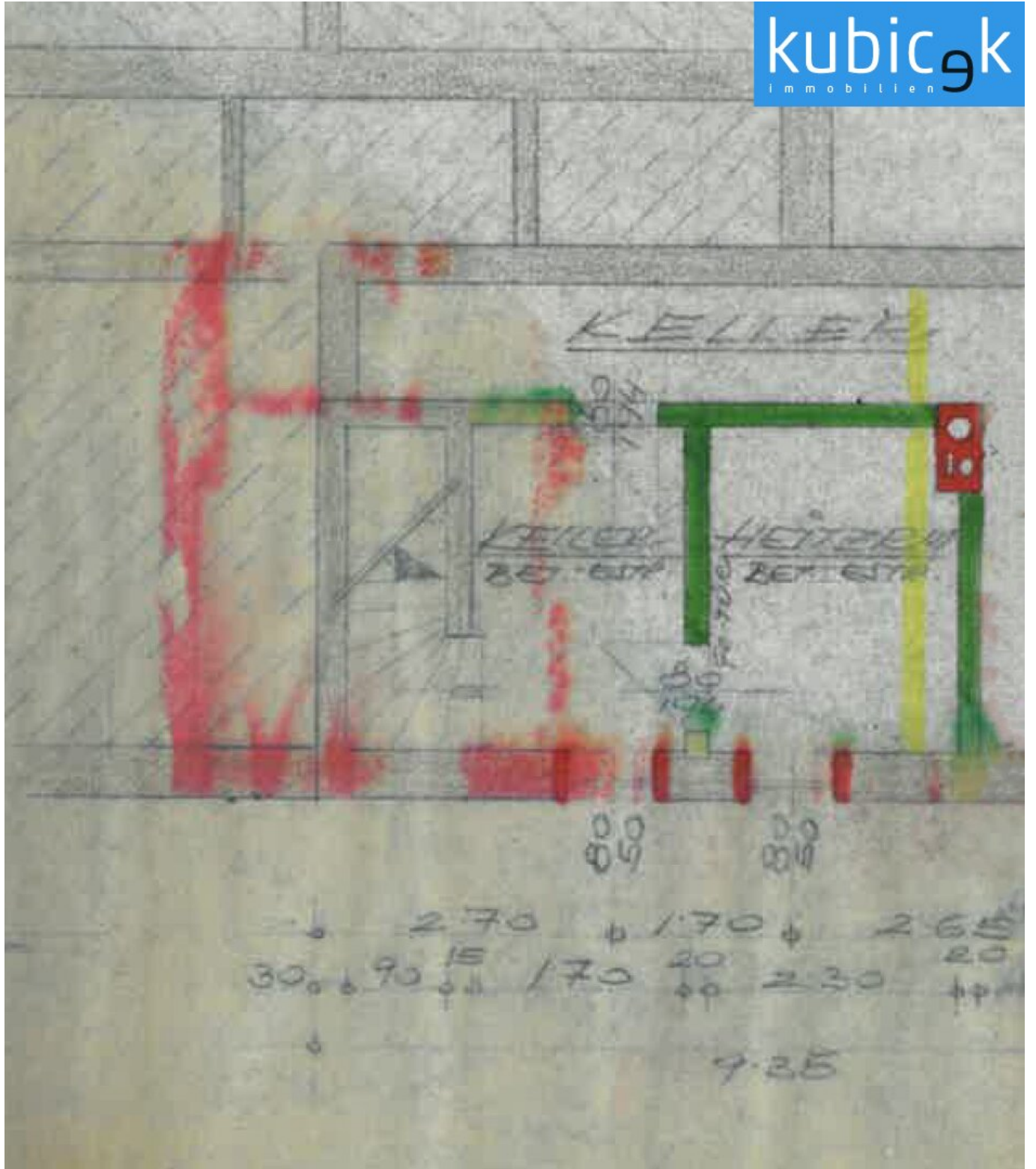


ERDGESCHOSS 1:100

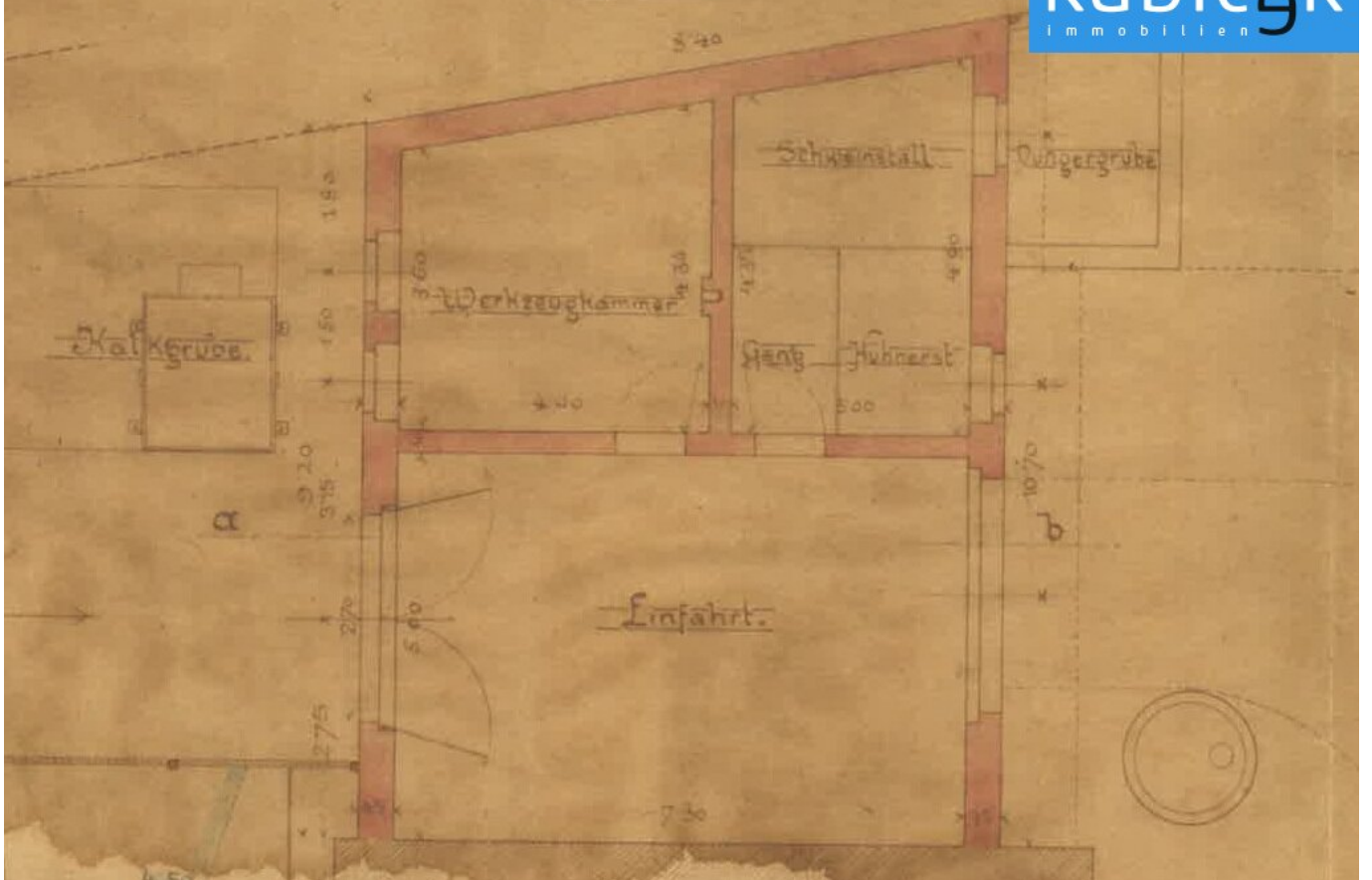


# Dachgeschoss.

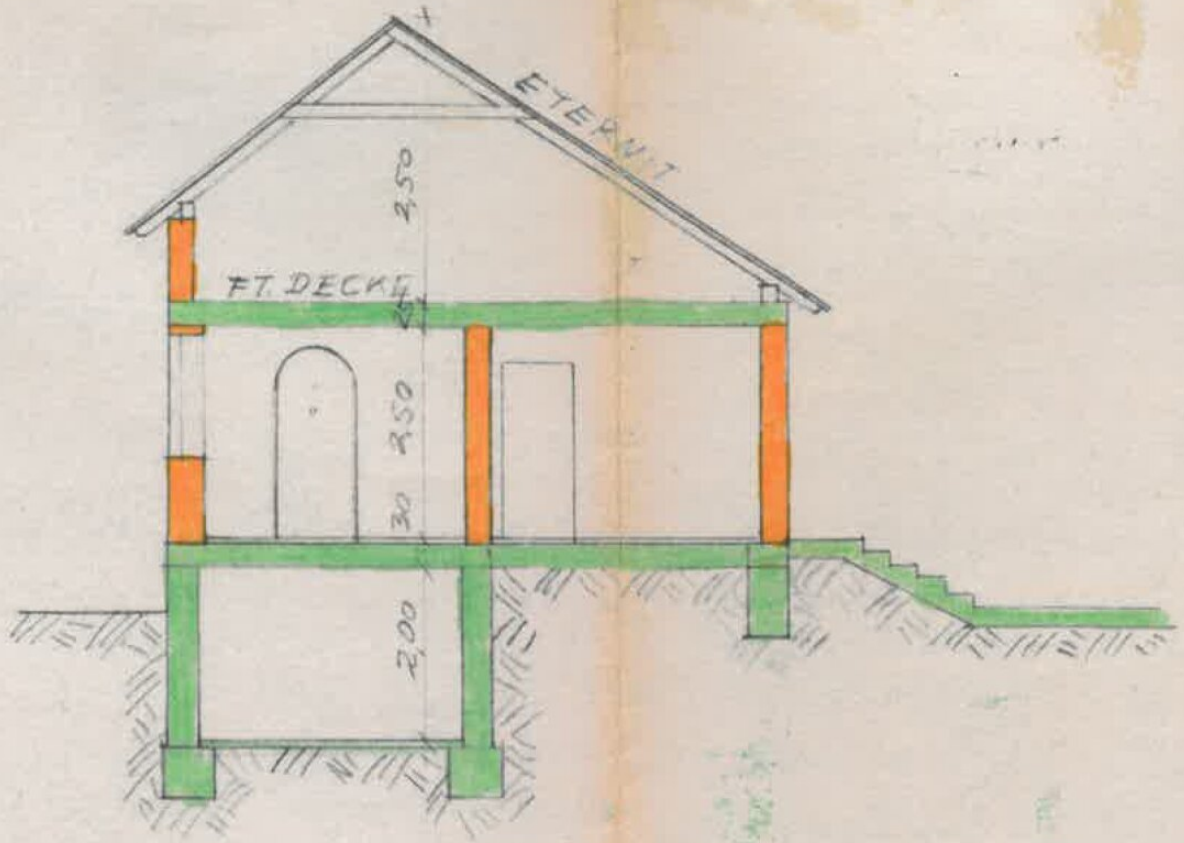




Grundriss.



SCHNITT A-B



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese repräsentative Villa auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.127 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde ca. 1900 errichtet und 1973 erweitert. Es bietet Ihnen eine einmalige Chance, eine einzigartige Immobilie zu erwerben.

Das Haus umfasst auf zwei Etagen insgesamt ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebengebäude. Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche (bestehend aus Backofen, Kochfeld, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank) samt nebenanliegendem Esszimmer, Wohnzimmer, zwei Zimmer, ein Bad mit Waschbecken und Waschmaschine, Speis, Vorraum, Gang und ein WC mit Tageslicht. Im Obergeschoss gibt es drei weitere Zimmer, wovon eines über einen Balkon verfügt, sowie einen Gang. Der Keller verfügt nochmals über ca. 11 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein ca. 60 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Etagenheizung und das Haus ist mit Holzfenster ausgestattet. Die Widmung ist als BW (Bauland Wohngebiet) festgelegt.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Immobilie in der Vergangenheit beansprucht wurde und einige Erneuerungen notwendig sind. Diese bieten jedoch auch die Möglichkeit, die Villa nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten und zu renovieren. Unser Fazit: Diese Villa besitzt viel Potenzial und bietet Ihnen die hervorragende Gelegenheit, es nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und neu zu beleben.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap