

**"Großzügiges Haus mit Weitblick im Kreuttal"**



**RE/MAX**  
Donau City Immobilien

01 Einfamilienhaus in Unterolberndorf

**Objektnummer: 1626\_26779**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

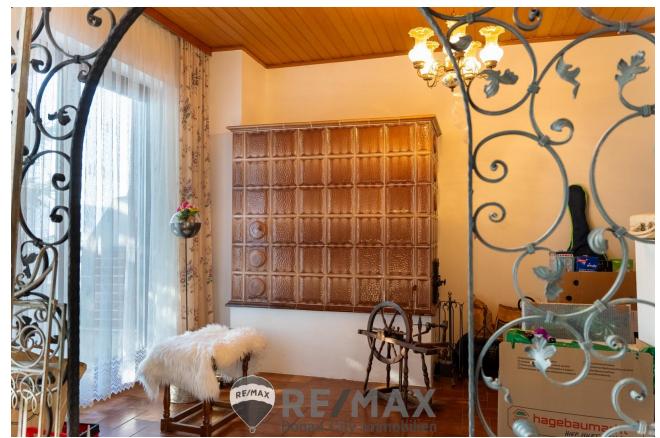
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Unterolberndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Cicek**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau





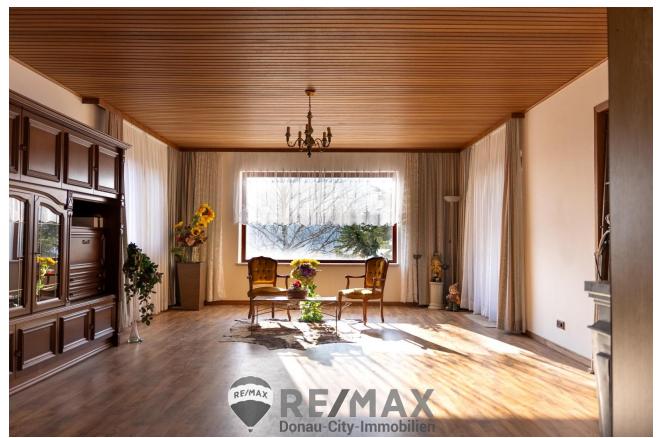
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

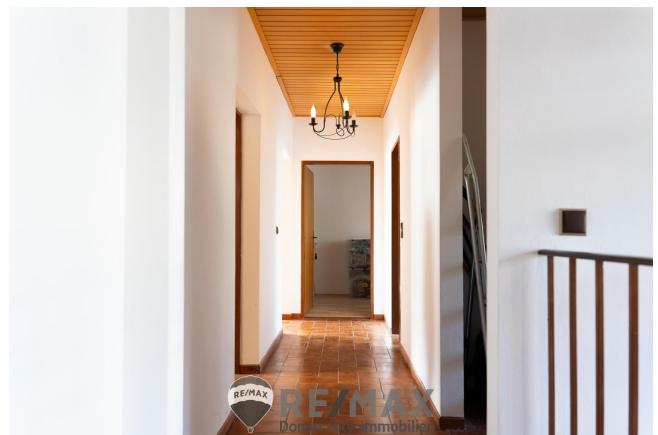


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



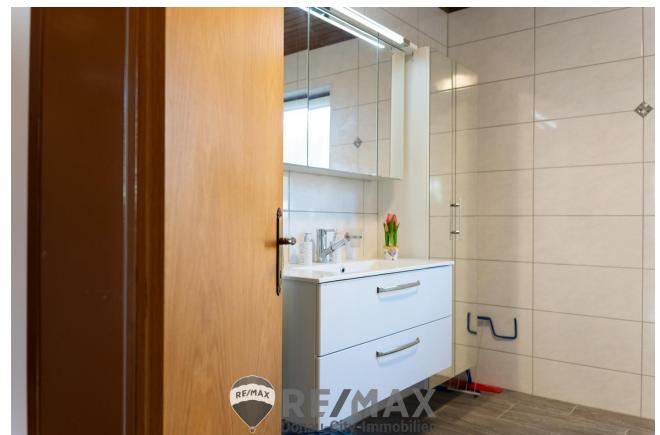




**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

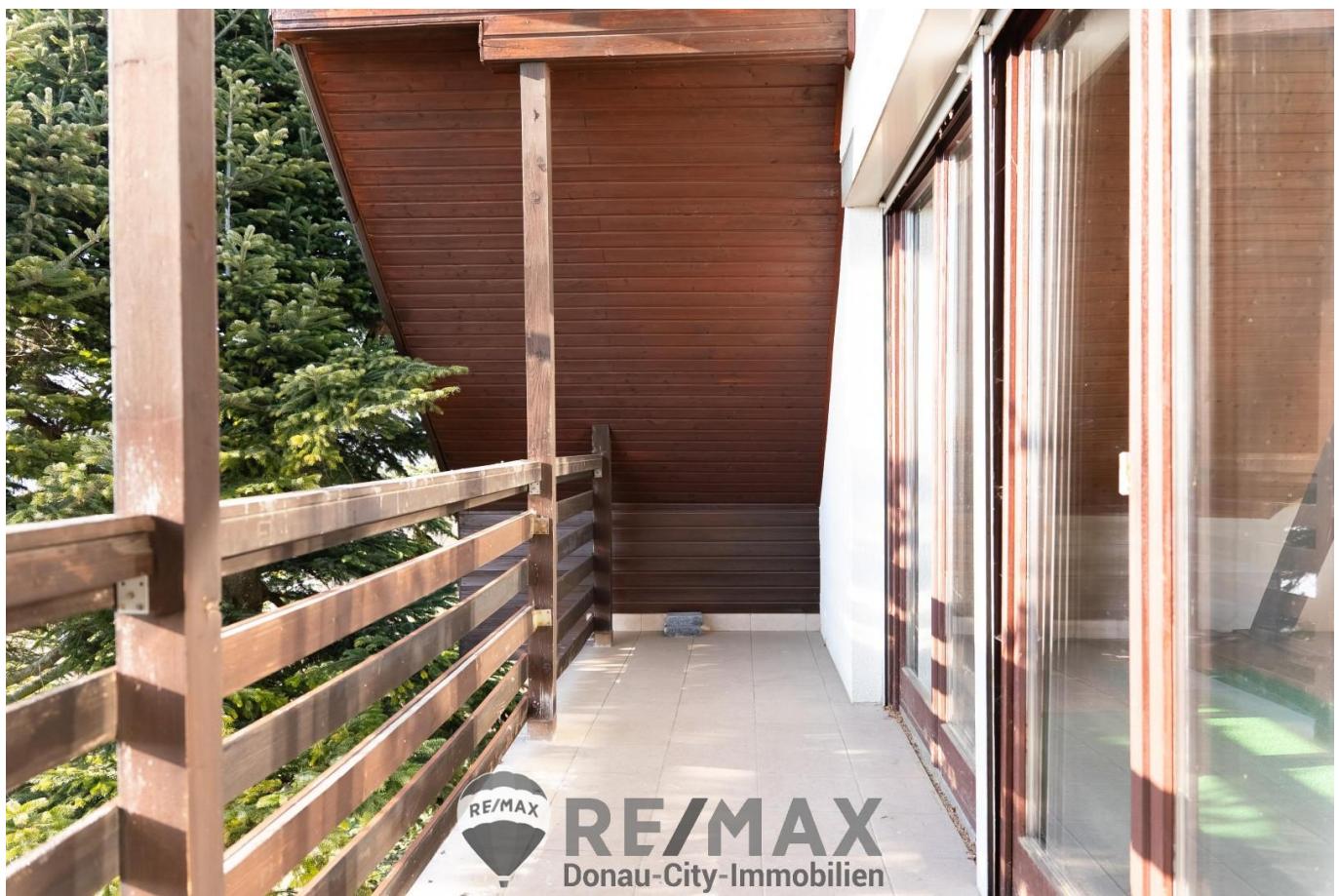


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



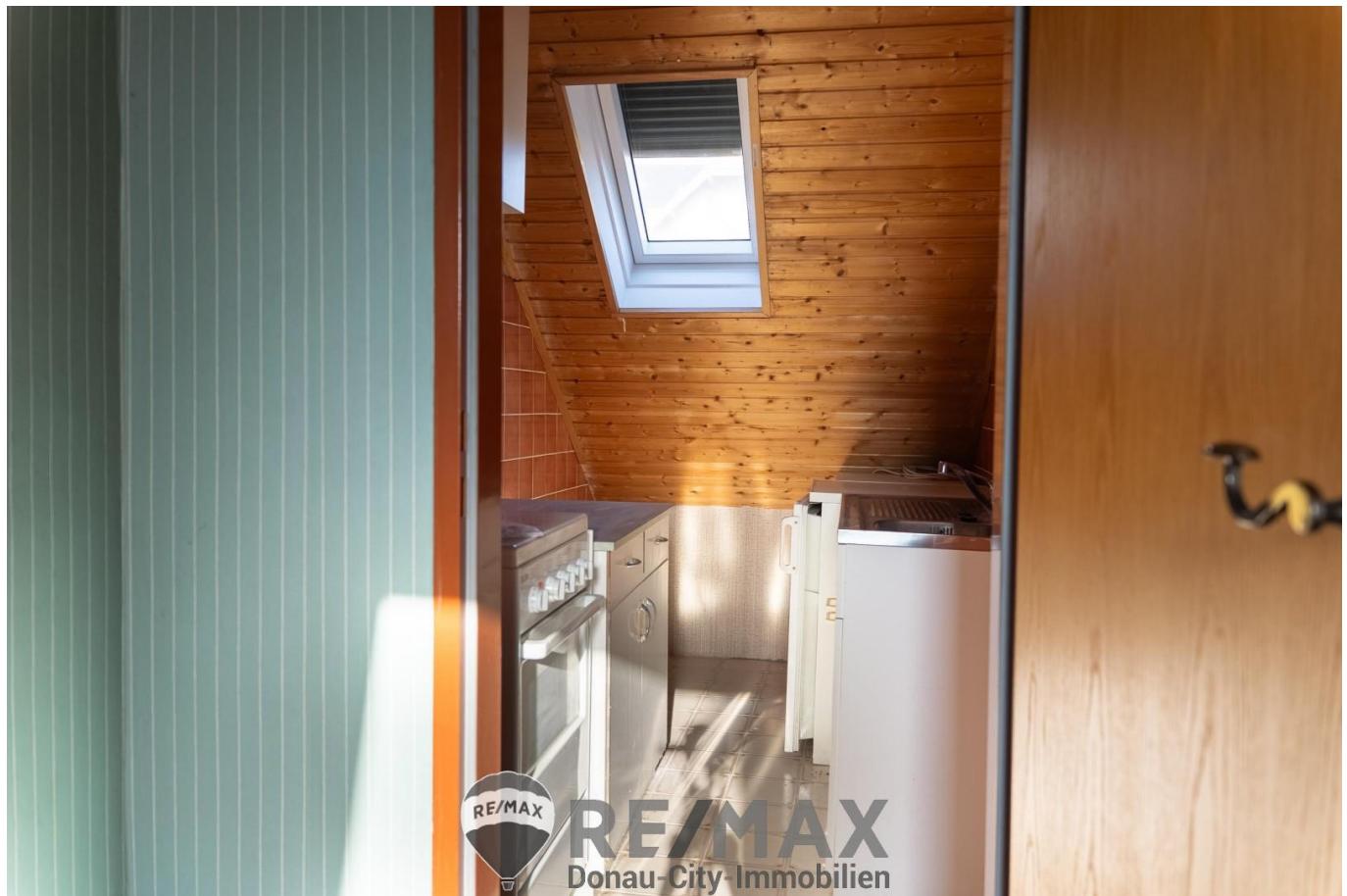


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien











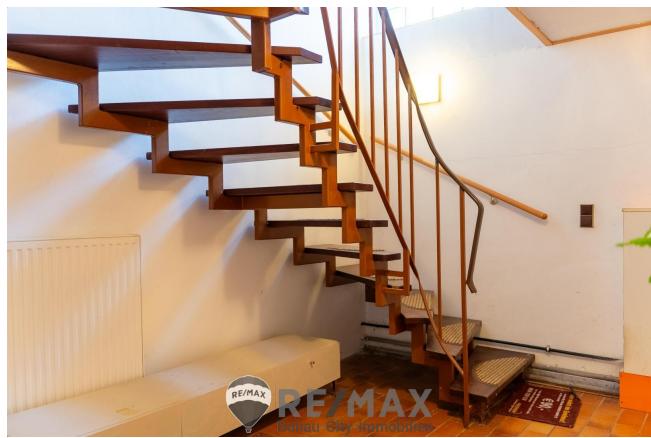
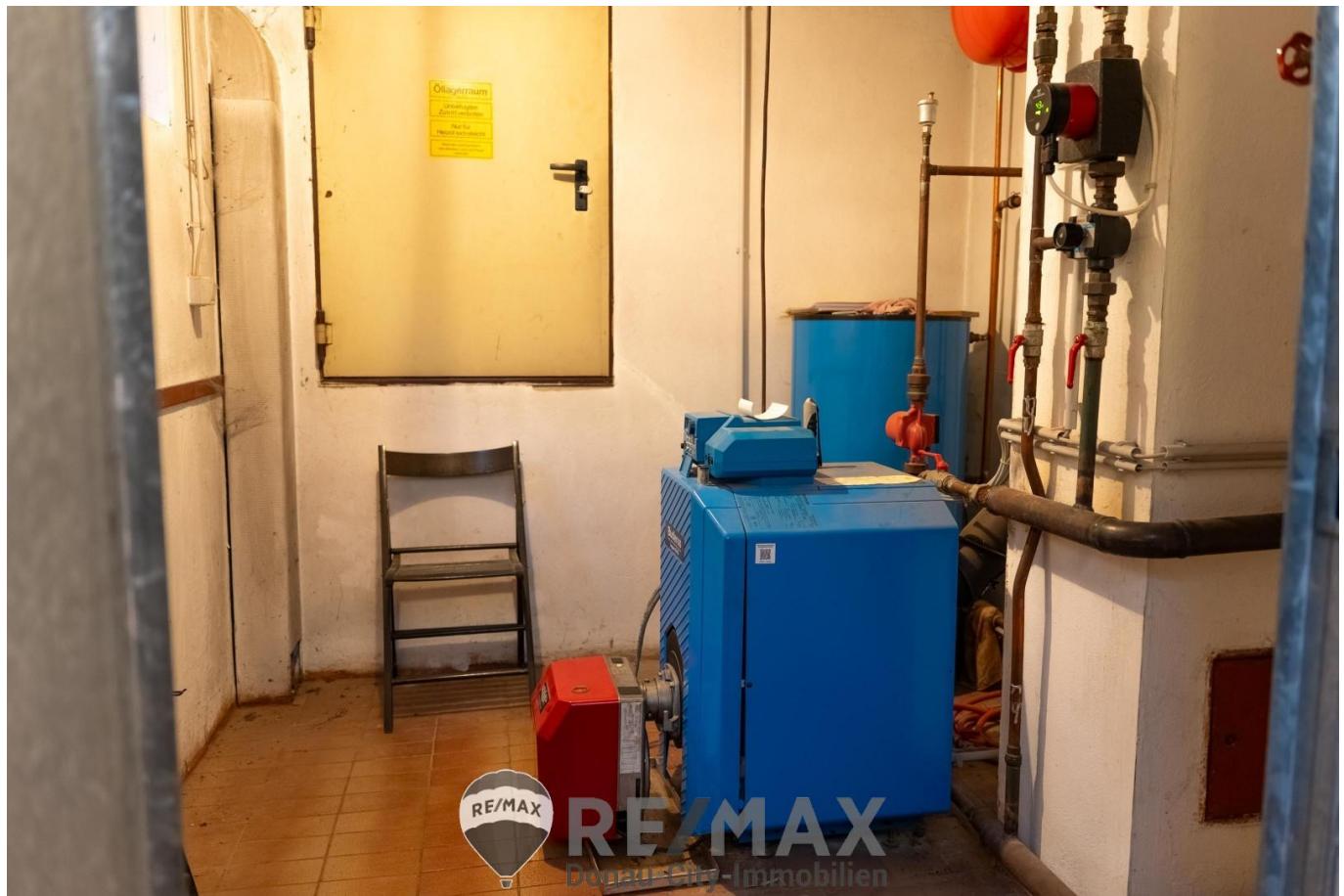
 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau City Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau City Immobilien





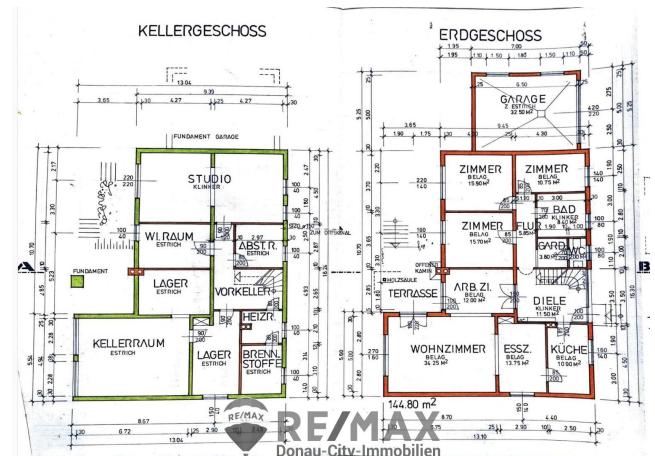
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien











WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

## "Großzügliches Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick – Teilmöbliert & mit viel Potenzial"

Dieses Mehrfamilienhaus in Kreuttal bietet Ihnen viel Potenzial zur Umgestaltung, da der vorhandene Platz zahlreiche Möglichkeiten eröffnet - ob Sie es nach Ihren Wünschen modernisieren oder einfach so nutzen, wie es ist.

Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, eine voll ausgestattete Küche mit eigenem Holzofen, sowie vier geräumige Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist der große Wohn-Ess-Salon mit ca. 48 m<sup>2</sup>, der direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse mit atemberaubendem Fernblick bietet. Die Terrasse ist sanierungsbedürftig. Hier haben Sie die Chance, diese nach Ihren Wünschen neu zu gestalten.

Ein wunderschöner Kachelofen sorgt für ein behagliches Ambiente. Zudem wurde das Badezimmer samt WC im Erdgeschoss kürzlich renoviert, mit einer großen Badewanne und einer barrierefreien Dusche versehen.

Der großzügige Keller verfügt über diverse Räumlichkeiten, wie einen Partyraum, einen Gästeraum mit anschließendem Badezimmer, ein gemütliches Kellerstüberl, eine Waschküche sowie den Heizraum.

Vom Keller aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse und weiters in den liebevoll angelegten Garten, der mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet ist.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Fenster der Marke Hrachowina aus echtem Mahagoni-Holz, die mit elektrischen Jalousien inklusive Fernbedienung ausgestattet sind. Beheizt wird das Haus mit einer Buderus-Ölzentralheizung, ein Gasanschluss liegt bereits an der Straßenfront.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung:

Wien erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten über die S1 und A5.

Das G3 Shopping Resort Gerasdorf liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt – perfektes Einkaufsvergnügen in unmittelbarer Nähe.

Nach Korneuburg sind es ebenfalls nur ca. 15 Minuten, was eine ideale Erreichbarkeit garantiert.

Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Arzt und ein gemütliches Gasthaus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

direkt zum Wiener Hauptbahnhof, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

**Der Preis NUR € 370.000,-**

Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 82.000,--/monatlich € 1.295,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 133.6  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.35  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: