Endlich Platz! Haus mit riesigem Garten, 2 Garagen

Garten_1

Objektnummer: 3118_625

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2305 Witzelsdorf
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	2
Keller:	105,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	369.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Nicole Straub

RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

PHILIPS
RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

RE/MAX
RE/MAX
Aktiv

Badezimmer
3.8 m²
Schlafzimmer
18.93 m²
Schrankraum
2.99 m²
Treppe
Badezimmer
10.99 m²
Gang
4.17 m²
Wohnzimmer
26.25 m²
Zimmer
18.5 m²
Vorzimmer
13.87 m²
Vorraum
4.14 m²
Esszimmer / Küche
21.33 m²
WC
1.87 m²
Stock 0
RE/MAX
Aktiv
Wohnfläche*
132.25 m²
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.
GIRAFFE360

9.43 m²
Zimmer
16.84 m²
Vorzimmer
1.6.56 m²
Zimmer
24.91 m²
WC
5.42 m²
20.72 m²
Stock 1
RE/MAX
Aktiv
Wohnfläche*
91.68 m²
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).
Reduzierte Kopfhöhe:
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; sofern unter 2 m, aber über 1 m, zählen sie 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.
GIRAFFE360

Stock -1

RE/MAX Aktiv

Nutzbare Fläche[1]
159.05 m²

(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1 m

Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

Hier klicken

Ihr neues Zuhause: Großzügiges Wohnen mit vielen Extras!

Endlich Platz zum Leben, Entspannen und Genießen! Dieses tolle Einfamilienhaus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche und dem beeindruckenden, traumhaften 1.931 m² großen Grundstück jede Menge Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche: ca. 224 m²

- Grundstück: großzügige 1.931 m²

- Garage: ca. 47 m² mit elektrischem Tor

- Nebengebäude mit weiterer großer ca. 48m² Garage und elektrischem Tor

Das im Jahr ca. 1983 erbaute Haus wurde 2015 gedämmt und die Fassade wurde erneuert. Die Beheizung erfolgt mit Gas, im Erdgeschoss mittels Fußbodenheizung und im Obergeschoss mit Radiatoren.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit mit festen Brennstoffen zu heizen.

Für die Gartenpflege ist ebenfalls bestens gesorgt: Ein Rasentraktor steht dem neuen Eigentümer für die einfache Rasenpflege zur Verfügung.

Dieses Anwesen bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und tollen Extras. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage:

Witzelsdorf ist ein idyllisches Dorf in der Gemeinde Eckartsau (diese ist 3,4km entfernt) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Die Ortschaft liegt am Rande des Nationalparks Donau-Auen, einem der letzten großen Auengebiete Mitteleuropas, das eine vielfältige Flora und Fauna beheimatet. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturbegeisterte,

wie Wander- und Radwege entlang der Donau und durch die Auenlandschaft.

Ein Kindergarten befindet sich im Nebenort Eckartsau und Schulen im nahegelegenen Ort Orth an der Donau oder in Groß Enzersdorf. Eine Ärztin für allgemein Medizin befindet sich ebenfalls in Eckartsau.

In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants und Gasthäuser:

Gasthaus Müllner: Ein traditionelles Wirtshaus in Kopfstetten, das für seine jahrhundertelange Wirtshaustradition bekannt ist.
Zum Goldenen Anker: Ein Restaurant in Hainburg an der Donau, etwa 7 km von Witzelsdorf entfernt.
Uferhaus: Ein Lokal in Orth an der Donau, ungefähr 10 km von Witzelsdorf entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Befinden sich in den umliegenden Orten wie Eckartsau oder Orth an der Donau.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Witzelsdorf ist über mehrere Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

Linie 550: Diese Linie verbindet Witzelsdorf mit Eckartsau, Loimersdorf, Engelhartstetten und Hainburg an der Donau.
Linie 552: Diese Linie führt von Stopfenreuth über Witzelsdorf und Eckartsau nach Pframa und Wagram an der Donau.
Linie 546: Diese Linie verbindet Stopfenreuth über Witzelsdorf und Eckartsau mit Obersiebenbrunn.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	146.7 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.12
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D