

"Mach mich Neu"



1 HAUS GARTENANSICHT

Objektnummer: 1626_26884

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Unterdambach
Baujahr:	ca. 1996
Wohnfläche:	154,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Alexander Krapfenbauer

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

H +43 660 20 26 723























RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Especially nicht maßstäblich



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Mach mich Neu"

Vario-Fertigteilhaus mit Weitblick wartet auf Revitalisierung.

Dieses großzügige Vario-Fertigteilhaus aus dem Jahr 1996 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung über 3 Etagen und weitläufigem Grundstück von ca. 775m².

Die Immobilie bietet eine Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 154m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, sowie zusätzliche ca. 140m² Nutzfläche im Keller.

Der massive Keller aus Schalstein-Mauerwerk mit Füllbeton und einer Raumhöhe von 3,10m verspricht Ausbau-potential und stellt eine solide Basis für die Renovierung des Wohnbereichs dar. Außerdem wäre er ideal für Hobby- und Lagerräume adaptierbar. Es befinden sich hier bereits eine Sauna und ein Stüberl, das grundsätzlich als Schutzraum angedacht war.

Über einen Stiegenaufgang oder den bereits ins Haus integrierten Lift gelangt man direkt nach oben. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit Wohn-Esszimmer, einem kleinen feinen Wintergarten (ca. 8,5m²) und angrenzender Terrasse mit Südausrichtung und herrlicher Aussicht.

Außerdem ein Badezimmer und 2 weitere Zimmer, wovon eines mit einem zusätzlichen Schrankraum ausgestattet ist. Insgesamt bietet diese Ebene ca.96m² Wohnnutzfläche.

Das komplett ausgebaute Dachgeschoss mit ca.58m² Wohnnutzfläche überrascht mit weiteren 3 großzügigen Räumen und einem weiteren Badezimmer inkl. WC.

Wärmeversorgung erfolgt energieeffizient über eine Wasser-Wärmepumpe mit Flächenkollektoren im Garten, welche derzeit noch nicht funktionstüchtig ist.

(Kostenvoranschlag vorhanden) Die hydraulische Aufzugsanlage, die alle 3 Etagen verbindet, ist derzeit stillgelegt und verlangt vor der Wiederinbetriebnahme nach einer Modernisierung.

(Kostenvoranschläge ebenfalls vorhanden)

Das Haus vereint ein großes Platzangebot mit viel Gestaltungspotenzial, in einer begehrten Lage und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen. Die großzügigen Räume und die barrierefreie Konzeption machen es ideal für Familien oder generationsübergreifendes Wohnen.

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

Entdecke dein Traumhaus in unserem neuesten Video – klicke hier

https://www.youtube.com/watch?v=1XhtbnaA_Pk

Der Preis NUR € 299.000,--

Heizkostenangaben nicht verfügbar!

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

Heizwärmeb 116.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.14

ntenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

ntenergieeffi

zienz: