VERKAUFT - "Charmantes Wohnhaus in Sitzenberg-Reidling – Historie trifft modernes Potenzial"

VERKAUFT

Objektnummer: 1626_26902

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3454 Reidling
Baujahr:	ca. 1961
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 289,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Markus Cicek

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

H +43 677 63099848

F +43 2272 6415210

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
"Großzügiges Wohnhaus mit besonderer Geschichte in Sitzenberg-Reidling"

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Wohnhaus in attraktiver Lage von Sitzenberg-Reidling – nur zwei Gehminuten vom Ortskern entfernt. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² auf einem 860 m² großen Grundstück bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die genaue Bauzeit des ursprünglichen Gebäudes ist nicht bekannt, doch 1961 wurde es umgebaut und aufgestockt, wodurch es seine heutige Größe erhielt. 2004 erfolgte eine Neugestaltung der Raumaufteilung und 2006 wurde der Carport errichtet.

Besondere Geschichte und Raumaufteilung: Dieses Haus diente einst als Unterkunft für Kinder und Jugendliche, die Unterstützung benötigten. Daher gibt es eine Vielzahl von Zimmern, die durch Rigipswände voneinander getrennt sind. Diese Wände bieten die Möglichkeit, die Raumaufteilung flexibel anzupassen und das Haus nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten – sei es für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder andere Wohnkonzepte.

Die L-förmige Gebäudeform mit Satteldach schafft eine gemütliche Atmosphäre mit gut genutztem Raumangebot.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette, eine Waschküche und der Heizraum. Vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt in den Garten, wo eine Terrasse und ein kleiner Spielplatz zum Verweilen einladen. Ein weiteres Zimmer bietet ebenfalls einen direkten Ausgang ins Freie. Der Zugang zum teilunterkellerten Keller erfolgt ebenfalls vom Erdgeschoss und bietet zusätzlichen Stauraum.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das mit sechs Zimmern viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume. Ein Zimmer führt auf eine sonnige, großzügige Terrasse, während ein anderes einen Balkon mit Blick auf die Straße bietet. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Badezimmer mit zwei Duschen, zwei separate Toiletten sowie ein weiteres Bad.

Außenbereich und Besonderheiten: Der Hof ist kompakt und bietet dennoch Zugang zu allen wichtigen Bereichen: dem Stall, der Garage, dem Garten und dem Haupteingang. Ein Carport mit Platz für zwei Autos sorgt für das wettergeschützte Abstellen Ihrer Fahrzeuge.

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt und sorgt so für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung. Zweifach verglaste Fenster sind vorhanden zusätzlich gibt es einen eigenen Brunnen auf dem Grundstück.

Besonders hervorzuheben ist die tolle Lage, in der man das angenehme Vogelgezwitscher genießen kann.

Ein Haus mit Geschichte, Charme und unzähligen Möglichkeiten!

Das Haus liegt an einer guten Verkehrsanbindung. Über mehrere Landstraßen sind die A22 und S2 schnell erreichbar, wodurch Wien in ca. 1 Stunde und Tulln in ca. 25 Minuten zu erreichen sind.
Die Infrastruktur ist hervorragend: Ein Supermarkt, ein Kindergarten, Volksschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von einer geschlossenen Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern.

Zudem bietet die Umgebung erstklassige Naherholungsmöglichkeiten – der idyllische Schlossbergpark mit dem Sitzenberger Schlossteich lädt zu entspannten Spaziergängen ein und macht die Lage besonders lebenswert.

Der Preis NUR € 249.000,--
Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 49.800,--/monatlich € 996,--

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

Heizwärmebedarf:	289.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	4.08
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	G