

## **Gepflegter Bungalow in toller Lage mit großem Garten!**



Hausansicht Garten

**Objektnummer: 1658\_3412**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2123 Unterolberndorf                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1974                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 280,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,41                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 305.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |
|                                      | 3.00 %                                   |

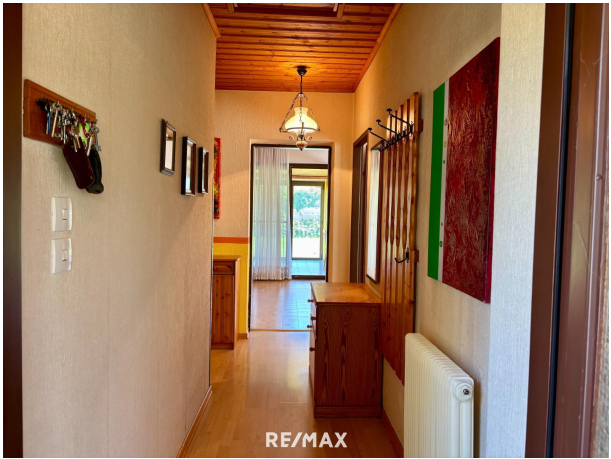
## Ihr Ansprechpartner



**Nina Chrenko**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900





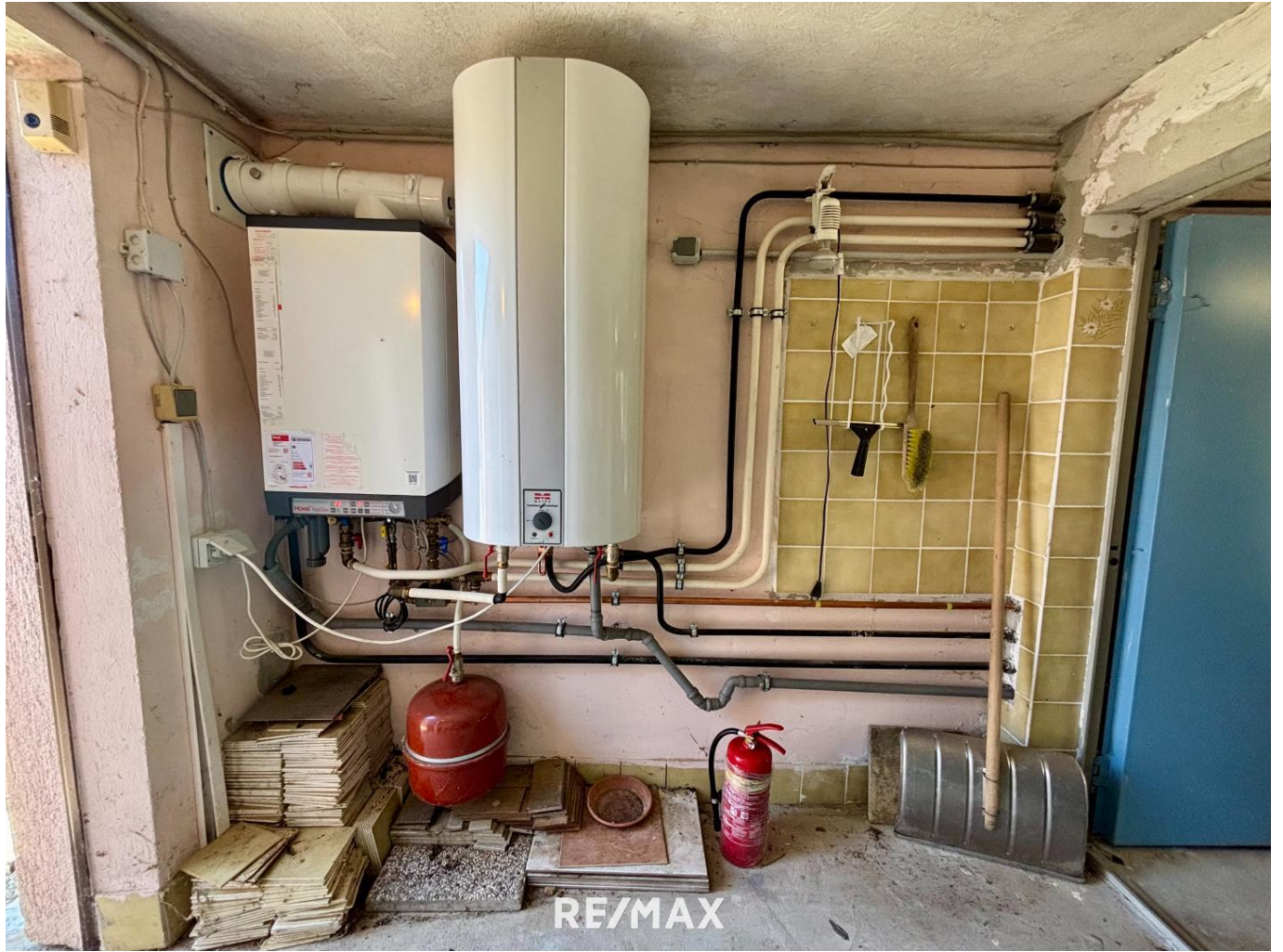














## Objektbeschreibung

OPEN HOUSE am Freitag, 9.5.2025, Terminvereinbarung unter: [www.remax.at/1658-3412](http://www.remax.at/1658-3412)

"Ein Häuserl so lieb  
und so praktisch und fein.  
Mein Glück ist das Häuserl -  
das Häuserl g`hört mein."

- schrieb schon in den 1970er Jahren der Erbauer des Hauses und wer von uns träumt nicht von den eigenen vier Wänden auf eigenem Boden?

Zum Verkauf gelangt dieses ca. im Jahre 1974 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 76m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 650m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde immer liebevoll gepflegt und wird mittels Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (über Strom oder Gas) beheizt.

Es besteht aus einem Windfang, einem Flur, zwei Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer mit separater Toilette, einem Wohnzimmer und einem Wintergarten. Das Haus ist nicht unterkellert.

Es ist an das bestehende Kanal-, Strom- und Wassernetz angeschlossen, zusätzlich bietet diese Immobilie auch einen Brunnen im Garten.

Hervorzuheben sind die zwei Garagen: eine auf der vorderen Seite und eine auf der Rückseite des Grundstücks.

Ob ein Glaserl Wein an einem lauen Abend im Garten trinken oder ein ausgedehntes Sonntagsfrühstück im Wintergarten genießen:  
Dieses Haus lässt keine Wünsche offen!  
Es wird voll möbliert abgegeben.

Aufschlüsselung der Betriebskosten:

Gemeinde Kreuttal: Gemeindeabgaben 2025: € 652,79 jährlich

Verbrauchsabhängige Abgaben:

EVN Strom: 08/2023 - 08/2024: € 514,97

EVN Gas: 08/2023 - 08/2024: € 782,50

EVN Wasser: 08/2023 - 08/2024: € 21,23

Aus dem Bauakt der Gemeinde Kreuttal:

Baubewilligung Haus: 21.2.1974

Benützungsbewilligung Haus: 18.4.1977

Baubewilligung Garage 22.3.1993

Baubewilligung Terrasse: 7.6.1991

Baubewilligung Verglasung Terrasse: 7.6.1994

Baubewilligung Windfang: 18.9.1980

Stellungnahme Gemeinde: "Bauklasse II wäre möglich, das Gebäude ist an die Umgebung anzupassen.

Aufschließungsabgabe für Bauklasse I wurde entrichtet - somit wäre für Bauklasse II die Aufschließungsabgabe bei Neu- oder Zubau eines Gebäudes vorzuschreiben"

Die sorgfältigen Recherchen des Immobilienmaklers haben ergeben, dass kein vollständiger Bauakt auf der Gemeinde Kreuttal aufliegt (Fertigstellung Garage)

Zögern Sie nicht, sich dieses wunderbare Haus anzusehen um dann auch - wie einst der Erbauer des Hauses - zu schreiben:

"dort will ich einst sitzen  
mit eisgrauem Haar,  
will ruhen und sinnern,  
wie schön`s einmal war."

Unterolberndorf liegt ca. 19 km von Wien und 25km von Mistelbach entfernt und gehört zur Gemeinde Kreuttal im Bezirk Mistelbach.

Über die Nordautobahn A5 erreicht man von Wien aus Unterolberndorf in ca. 20 Minuten (Autobahnabfahrt Ulrichskirchen oder Hochleithen) und öffentlich mit dem Bus.

Die Schnellbahnstation (S2) "Schleinbach" ist rund 2km entfernt, der Bahnhof Wolkersdorf ist ca. 8km entfernt.

Kindergarten, Volksschule, Hausärztin, Zahnärztin befinden sich in der Gemeinde Kreuttal.

Die Gemeinde Wolkersdorf ist rund 8 km entfernt und bietet neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Apotheke, sämtliche Ärzte, Buchhandel, Fitnesscenter, Freizeiteinrichtungen, etc. auch alle Schulen und Kindergärten (Volksschule, 2 Mittelschulen, Sonderschule, Gymnasium, Musikschule) an.

Das Einkaufszentrum "G3 Shopping Center Gerasdorf" ist 13 km entfernt.

Bewerbungspreis: €305.000,-\*

\*: Dieser Preis versteht sich als Richtpreis, der sich sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann.

Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizleistung  
zwischen 0.0  
und 1.0 kW  
pro m<sup>2</sup>  
davon  
für  
Kläranlage  
ss  
e  
Heizleistung  
zwischen  
0.0 und 1.0  
kW pro m<sup>2</sup>  
davon  
für  
Fa. 2.4  
Kto 1  
r G  
es

am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaD  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: