

Gemütlichkeit im Weinviertel



Ansicht Wohn- Esszimmer mit Blick in die Küche

Objektnummer: 1658_3433

Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Obersulz
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 417,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Anton Flandorfer

RE/MAX Best in Mistelbach
Bahnstraße 2a
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900
H +43 660 3192598



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



















Objektbeschreibung

Gemütlichkeit im Weinviertel

Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft im Umfang von ca. 406 m² Grund mit einem liebevoll gepflegtem und sofort bezugsbarem Haus.

Das Haus wurde in den letzten Jahren sehr aufwändig saniert. So wurden z. B. die Fenster getauscht, die Mauer trocken gelegt, eine Fußbodenheizung samt Estrich verlegt und das Badezimmer komplett erneuert. Das Haus ist liebevoll und gemütlich eingerichtet - einem sofortigen Einzug steht nichts mehr im Wege.

Durch die Toreinfahrt gelangt man in das sehr charmante Haus. Dort finden Sie den Vorraum und das Gäste-WC, eine TOP-ausgestattete Küche (ca. 13,6 m²) mit angrenzendem Wohn-Esszimmer (ca. 16,2 m²), das ca. 14 m² große Schlafzimmer und das im Jahre 2023 komplett neu gestaltete Badezimmer (ca. 9,5 m²) mit moderner Walk-In Dusche. Ein weiteres Zimmer (ca. 15,5 m²) bietet noch Raum für Ihre persönliche Gestaltung. In der Toreinfahrt befindet sich auch noch ein kleiner Abstellraum.

Im Wohn-Esszimmer sorgt zusätzlich ein Holzofen für wohlige Wärme und gemütliche Stimmung.

Am Grundstück finden Sie weiters noch den ca. 8 m² großen Technikraum (mit einem Gas-Brennwertgerät, inkl. Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank), die ca. 15 m² große Werkstätte und einen ca. 13 m² großen Lagerraum. Von der kleinen, aber feinen Terrasse können Sie den Blick in den eigenen Garten genießen. Für die Gartengeräte stehen 2 Metallgerätekästen zur Verfügung.

Der kleine, aber sehr gepflegte Garten mit Obstbäumen bietet für Naturliebhaber und Erholungssuchende die optimale Voraussetzung zum Entspannen und Genießen.

Das Anwesen befindet sich im Ortszentrum von Obersulz, einer Katastralgemeinde der Gemeinde Sulz im Weinviertel (www.sulz-weinviertel.gv.at).

Sulz im Weinviertel ist eine sehr belebte Ortschaft mit Kindergarten (inkl. Tagesbetreuungseinrichtung), Volksschule, Arzt für Allgemeinmedizin mit Hausapotheke, Raiffeisenbank, ADEG Markt, div. Gewerbebetriebe, Gasthäuser und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten.

Das Museumsdorf Niedersulz zählt wohl zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten im Weinviertel und ist immer einen Besuch wert. Das Museumsdorf wurde 1979 mit der Absicht gegründet, bäuerliche und dörfliche Geschichte aus dem Weinviertel für unsere Nachwelt zu erhalten. Es ist das größte Freilichtmuseum Niederösterreichs.

Auch das Erholungsgebiet Nexing mit den ca. 20 ha großen Teichen und wunderschönen Spazierwegen ist fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man in ca. 5 km auf die A5 - Nordautobahn und erreicht in ca. 30 Minuten die Wiener Stadtgrenze.

Es lohnt sich in jedem Fall, dieses liebevoll gestaltete Haus zu besichtigen!

Aufschlüsselung der Betriebskosten:

UNIQA Versicherung € 611,88 / Jahr

GVU: € 288,30 / Jahr (Biotonne 120l, Papier- u. Restmülltonne jeweils 240l)

Gemeinde Sulz: € 342,77 / Jahr

Rauchfangkehrer Wiedermann: € 107,28 / Jahr

gesamt: € 1.350,23 / Jahr bzw. € 112,52 / Monat

Richtpreis € 149.000,--

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben 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 (Vor- und 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 Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 417.0 kWh/(m²a)

U-Wert: 0,25 W/(m²K)

U-Wert: 0,25 W/(m²K)

Klasse G

Heizwärmebedarf:
Faktor 3.46
Gesamtennergieeffizienz:
Klasse F
Faktor
Gesamtennergieeffizienz:
nz: