

**Noch diesen Sommer im Grünen wohnen!**



Ansicht Garten

**Objektnummer: 2848\_1542**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdorf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

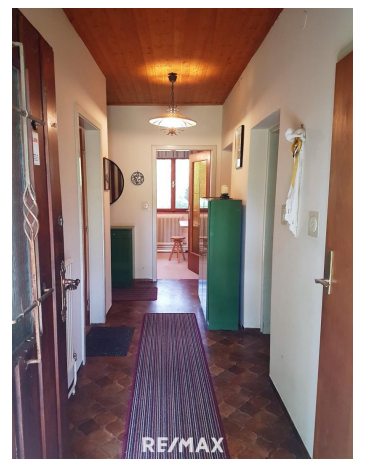
|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Unterhöfen                               |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2872 Mönichkirchen                       |
| Baujahr:                      | 1967                                     |
| Möbliert:                     | Voll                                     |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 70,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 266,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,29                            |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |
| 3.00 %                        |                                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Diem**

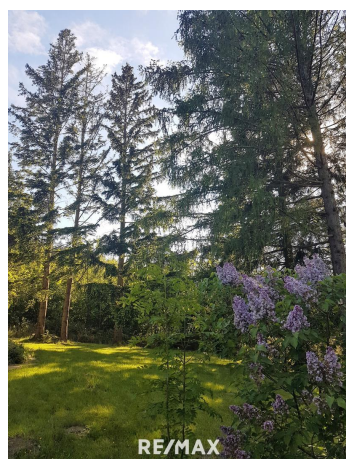
RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13



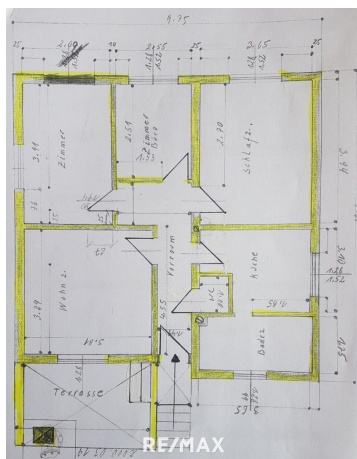












## Objektbeschreibung

Märchenhafter Bungalow in Waldrandlage! Einzugsbereit, da komplett möbliert - noch diesen Sommer im Grünen wohnen!

Bitte beachten Sie dass sich das Grundstück nahe an der B54 befindet, also nicht in absoluter Ruhelage! Die genaue Position sehen Sie hier: <https://maps.app.goo.gl/23GezWhU7kfwEsqg6>

Durch die **perfekte Raumaufteilung** finden sich trotz der sparsamen 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, neben dem Wohnzimmer und der geräumigen Küche **mit gemütlicher Massivholz-Sitzecke**, noch zwei Schlafzimmer, sowie ein Kabinett, welches als Büro oder Einzel-Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC mit Ventilator-Ablüftung runden das Raumangebot ab. Das Haus wurde in **Ziegelbauweise** errichtet, die Küche ist mit einem Elektroherd und einem Kühlschrank ausgestattet.

Die Immobilie wurde von den aktuellen Besitzern als Wochenendhaus genutzt und gut in Schuss gehalten. Vor knapp 10 Jahren wurde **das Dach saniert, die Hauselektrik modernisiert, sowie ein neuer Edelstahlkamin gesetzt**. Vor 5 Jahren wurde die Alarmanlage auf den neuesten Stand der Technik gebracht. 2011 wurde eine Garage in geschlossener Massivbauweise errichtet, mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet, und bietet Platz für einen PKW und ein Motorrad.

Im Garten mit **Altbaumbestand** finden sich eine Feuerstelle und ein Gartenhaus, in welchem die Gartengeräte und der Öltank untergebracht sind. Auf der **überdachten Westterrasse** lässt sich die Abendsonne genießen. Durch ein Gartentor auf der Südseite des Grundstücks gelangt man direkt in den **angrenzenden Wald**.

Haustechnik:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die hauseigene Senkgrube, die Warmwasseraufbereitung mit einem Elektroboiler im Badezimmer. Beheizt wird mit einer Windhager Öl-Zentralheizung mittels Radiatoren in allen Zimmern. Der Öltank ist außer Haus in der Gartenhütte untergebracht. Ein Kanalanschluss ist möglich, aber nicht verpflichtend (am Grundstück selbst wurde der Kanal bereits vorsorglich verlegt). Eine funktionstüchtige Sat-Anlage ist installiert.

Infrastruktur:

Öffentlich ist die Liegenschaft an die Busverbindung Mönichkirchen - Aspang Markt angebunden, die nächste Busstation befindet sich direkt vor dem Haus! Die B54, welche unmittelbar am Haus vorbeiführt, bringt Sie in wenigen Fahrminuten nach Aspang Markt, wo sich beste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden. Drei nahe gelegene Autobahnauffahrten verbinden mit der A2 nach Wien und Graz.

**Mitten im Wechselland gelegen** sind zahlreiche Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

zu finden, wie z.B. im Sommer die zahlreichen Mountainbikestrecken und im Winter 13 km an Skipisten.

Einen **Finanzierungsvorschlag** unseres exklusiven Finanzdienstleistungspartners können wir Ihnen gerne zukommen lassen.

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber den Verkäufern nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.