

**Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in 2752  
Wöllersdorf**



Haus Seitenansicht

**Objektnummer: O2100166250**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	ca.1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	127,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	193,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	414,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Nemecek**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 50 19 42  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Wöllersdorf mit ca. 127,4 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf Erd- und Obergeschoss sowie einem voll unterkellerten Bereich.

Laut Auskunft der Gemeinde kann das bereits ausgebaute Obergeschoss nachträglich genehmigt werden (ohne Gewähr; Prüfung durch Käufer:in empfohlen).

In den vergangenen Jahren wurden bereits teilweise Sanierungsarbeiten durchgeführt. Aufgrund des Baujahres sind jedoch weitere Modernisierungen empfehlenswert.

## Eckdaten & Ausstattung

- Wohnnutzfläche: ca. 127,4 m<sup>2</sup> (EG ca. 70,5 m<sup>2</sup> | OG ca. 56,9 m<sup>2</sup>)
- Keller: ca. 65,8 m<sup>2</sup>, voll unterkellert
- Zimmer: gesamt 6
- Heizung: Gasheizung; zusätzlich Festbrennstoffheizung (derzeit nicht in Betrieb) im Keller
- Fenster: 2-fach verglaste Aluminiumfenster
- Lage: ruhig, gute Verkehrsanbindung nach Wiener Neustadt und Wien
- Grundstück: kürzlich neu vermessen; die im Inserat angegebene Fläche beruht auf der aktuellen Vermessung, Grundbuchseintrag in Bearbeitung

## Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (ca. 70,5 m<sup>2</sup>):** Vorraum, Gemeinschafts-/Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, separates WC
- **Obergeschoss (ca. 56,9 m<sup>2</sup>):** Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum; Zugang zum Dachboden über Bodentreppe
- **Keller (ca. 65,8 m<sup>2</sup>):** Heizraum (Festbrennstoff & Gas), weitere Lagerräume, WC

## Böden

- Wohn- und Schlafräume: Teppich / Parkett / Laminat
- Küche, Vorraum, Nassräume: Fliesen / Teppich
- Keller: Estrich / Fliesen

## Außenbereich

- Garten mit ausreichend Platz für Sitz- und Spielbereiche



## Energieausweis

- HWB: 112 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse D
- fGEE: 1,85 – Klasse D
- Ausgestellt am: 18.08.2025 | Gültig bis: 17.08.2035

## Kaufpreis

VB EUR 348.000,–

## Kauf Nebenkosten

- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Notar-/Vertragskosten: ca. 1–2 % (mit dem Notar zu vereinbaren)  
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

## Kontakt

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jan Nemecek unter **0676 / 501 94 21** oder per Mail an **[j.nemecek@immo.express](mailto:j.nemecek@immo.express)** gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.