

**&apos;&apos;AuFguteNaCHBarSCHafT&apos;&apos;**



EFH\_2225 Zistersdorf

**Objektnummer: 1626\_27918**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

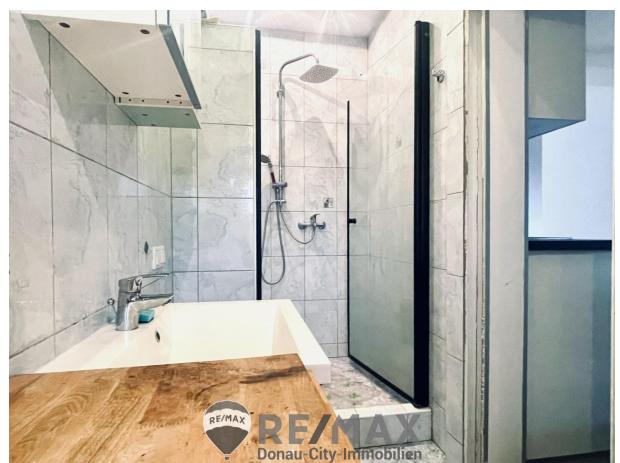
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Krapfenbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien













# Objektbeschreibung

## “AuFguteNaCHBarSCHafT”

Charmantes Einfamilienhaus mit südseitigem Garten in Zistersdorf – zentrumsnah und familienfreundlich – wartet auf neue Bewohner.

In zentraler Lage von 2225 Zistersdorf erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit viel Potenzial – ideal für Familien oder Paare, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten und viel Wert auf Privatsphäre in ihrem Zuhause legen.

Das ca.1940 errichtete Haus bietet auf zwei Ebenen insgesamt 5 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen südseitig ausgerichteten Garten mit Terrasse sowie einen praktischen Keller mit zusätzlichem Stauraum.

Die Grundstücksfläche von 366 m<sup>2</sup> beherbergt nicht nur das Wohnhaus, sondern auch eine großzügige Gartenfläche mit Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> (auf 2 Ebenen, 5 Zimmer)

Grundstück: 366 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1940

Heizung: Gasetagenheizung

Letzte Sanierungen: 2014 (z. B. Fenstertausch)

Keller: teilunterkellert

Garten & Terrasse: südseitig, sonnig & ruhig gelegen

Infrastruktur & Lage:

Die Liegenschaft befindet sich zentrumsnah in einer angenehmen Wohngegend von Zistersdorf. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

In kurzer Gehdistanz erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, das Ärztezentrum, Schulen sowie eine Bushaltestelle – optimal für den Alltag und ideal für Familien.

Dieses Haus bietet eine ausgezeichnete Kombination aus wohnlichem Charme, guter Raumaufteilung und hervorragender Lage. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel gestalten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

**Der Preis NUR € 230.000,-**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 49.000,--/monatlich € 980,--

Heizkostenangaben nicht verfügbar!

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

Heizwärmeb 52.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.06

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: