

**Einfamilienhaus mit Garten und Keller in ruhiger Lage von
2752 Wöllersdorf**



Haus Seitenansicht

Objektnummer: O2100166901

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	127,40 m ²
Gesamtfläche:	193,20 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	414,00 m ²
Keller:	65,80 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	320.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Jan Nemecek

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 50 19 421
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

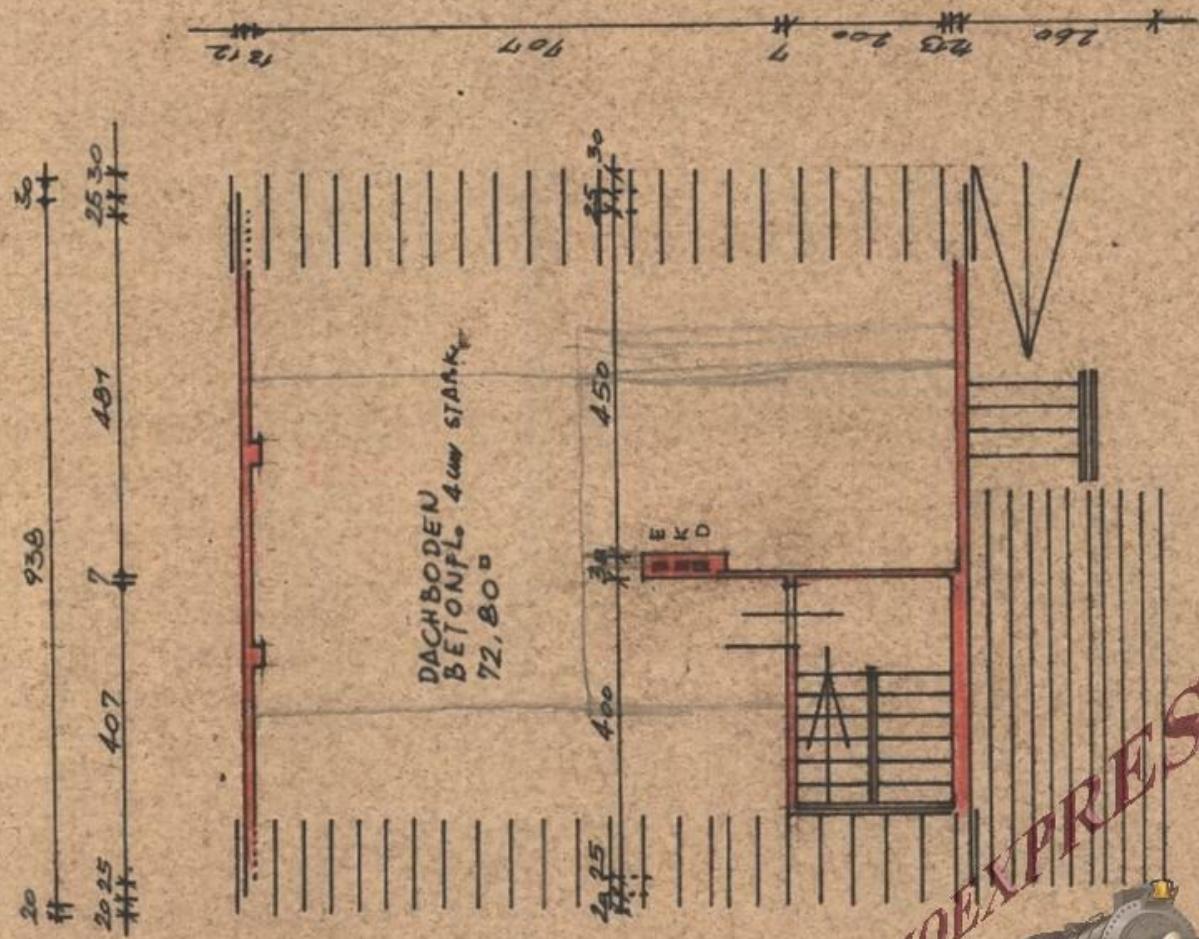




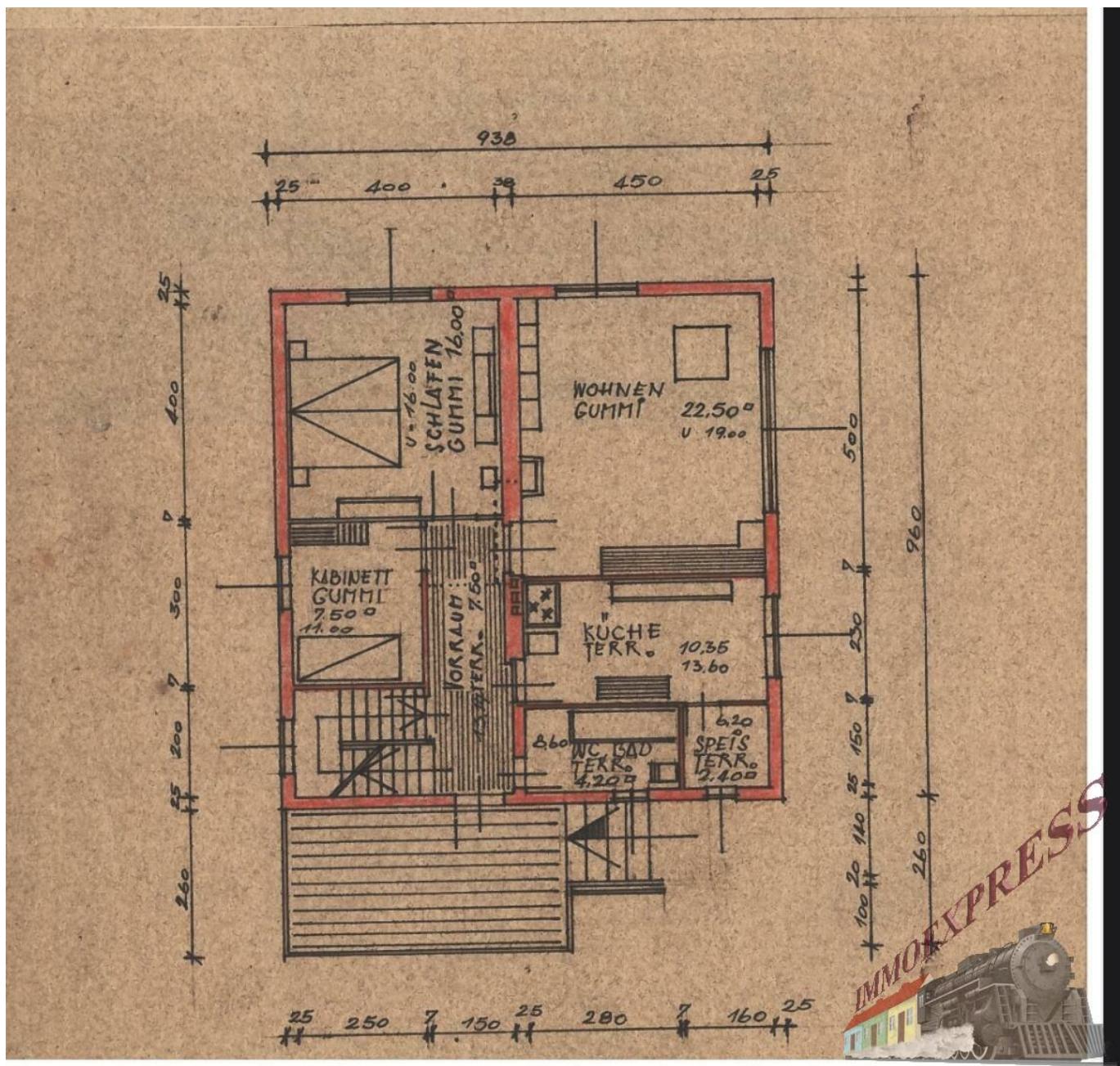


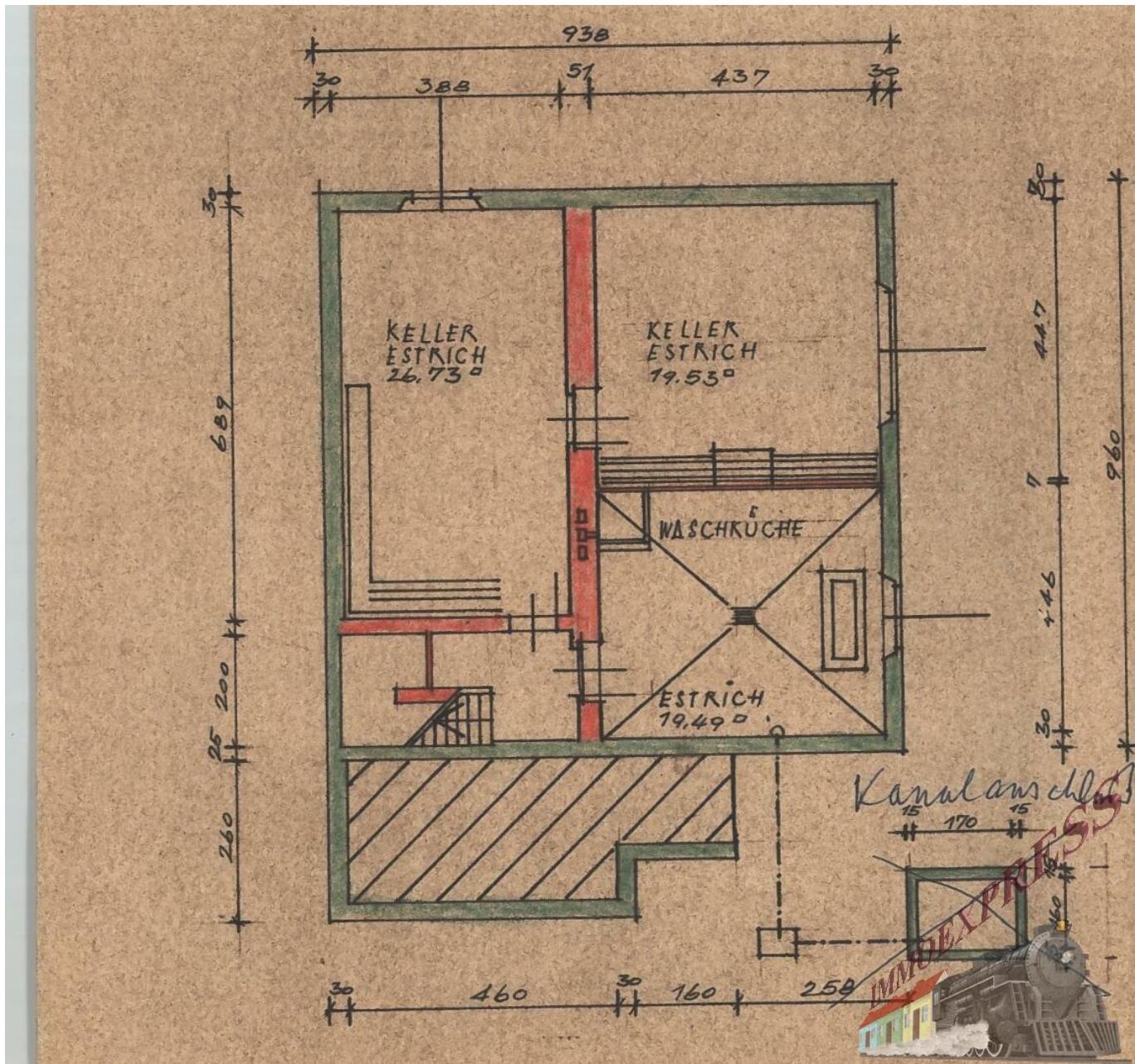






DACHBODEN
BETONFL. 4 m x 5 m x 4 m
72,80 □





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Wöllersdorf mit ca. 127,4 m² Wohnnutzfläche (Erd- & Obergeschoss) sowie einem voll unterkellerten Bereich. Das Obergeschoss ist bereits ausgebaut und kann laut Gemeinde 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 m² (EG ca. 70,5 m² | OG ca. 56,9 m²)
- Keller: ca. 65,8 m², voll unterkellert
- Zimmer: 6
- Heizung: Gasheizung + Festbrennstoffheizung (derzeit außer Betrieb) im Keller
- Fenster: 2-fach verglaste Aluminiumfenster
- Grundstück: kürzlich neu vermessen; die im Inserat angegebene Fläche beruht auf der aktuellen Vermessung, Grundbucheintrag in Bearbeitung
- Lage: ruhige Siedlung, gute Verkehrsanbindung nach Wr. Neustadt & Wien

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 70,5 m²): Vorraum, Ess-/Gemeinschaftszimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, separates WC

Obergeschoss (ca. 56,9 m²): Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Zugang Dachboden

Keller (ca. 65,8 m²): Heizraum (Gas + Festbrennstoff), Lagerräume, WC

Böden

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

Außenbereich

- Garten mit Platz für Sitz- und Spielbereiche

Energieausweis

- HWB: 112 kWh/m²a (Klasse D)
- fGEE: 1,85 (Klasse D)
- Ausgestellt: 18.08.2025 | Gültig bis: 17.08.2035

Kaufpreis

VB EUR 320.000,-

Nebenkosten

- Käuferprovision: 3 % + 20 % MwSt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Notar-/Vertragskosten: ca. 1–2 % (nach Vereinbarung)

Kontakt

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jan Nemecek unter **0676 / 501 94 21** oder per Mail an **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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.