

## **Großzügige Liegenschaft mit Garten, Garage & Terrasse!**



IMG\_1957

**Objektnummer: 3814\_613**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3710 Ziersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

































## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige sowie in Massivbauweise gebaute Wohneinheit eines Zweifamilienhauses. Der Bau des Objektes begann im Jahre 2000, die Fertigstellung erfolgte im März 2007. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet diese Wohneinheit auf drei Ebenen großzügigen Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Die Liegenschaft liegt idyllisch in der Gemeinde Ziersdorf und wartet nur darauf, mit Ihnen neu durchzustarten.

Im Erdgeschoss auf ca. 77,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche findet man folgende Raumeinteilung: Eingangsbereich, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum Toilette. Vom Wohnzimmer aus ist die überdachte Terrasse zu begehen.

Im Obergeschoss findet man auf ca 60,12 m<sup>2</sup> noch 3 weitere Schlafzimmer, ein Bad, eine Toilette und einen Vorraum,  
Das Kellergeschoss, über eine Verbindungstreppe vom Erdgeschoss oder den Garten erreichbar und gliedert sich mit ca 81,05 m<sup>2</sup> wie folgt auf: Waschküche, Raum 1, Raum 2, Gang, Technikraum, Waschküche. Ein Teil des Kellers wurde bisher als Wohnkeller genutzt.

Weitere Highlights dieser besonderen Immobilie sind die Garage, die Terrasse, der großzügige Garten, das Gartenhaus sowie der Sonnenschutz. Das Haus befindet sich in einem baulich soliden Zustand, sollte aber nun wieder nach eigenen Vorstellungen und dem heutigen Standard gemäß modernisiert werden.

Weitere bauliche/technische Eckdaten:

Erdgeschoss: 38 cm Wienerberger-Ziegel; Außenwände der Küchenbereiche mit 15 cm Dämmung; Aluminium-Außensichtjalousien mit Schaumbeton; übrige Mauern mit 10 cm Dämmplatten; Decken über Eingangsbereich/Terrasse mit 20 cm Dämmplatten gedämmt.

Dachgeschoss ca. 16 cm Mineralwolle

Mansarde: Dämmung insgesamt ca. 28 cm

Heizung/Warmwasser: Brennwertgerät installiert 07/2013; Radiatoren; Brenner im Heizraum/Keller; Warmwasserspeicher 1000 Liter; System läuft über Heizungsanlage und Wärmepumpe. Badezimmer (DG), Vorraum (DG) und WC (OG) mit Fußbodenheizung

LAGE: In Ziersdorf befinden sich ein Billa Supermarkt, ein Penny Supermarkt, einige Restaurants/Gasthäuser, Ärzte, ein Bahnhof sowie eine Volksschule. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die nur ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Wochenendausflüge nach Tschechien sind von hier aus auch leicht möglich, die Excalibur City sowie der Freeport sind in gut 30 Minuten mit dem Auto erreicht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 40.2

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

wärmebeda

rf:

Faktor Gesa 1.14

mtenergieef

fizienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieef

fizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.