

# **Einfamilienhaus mit Potential in Wampersdorf! Ruhige Siedlungslage**



1

**Objektnummer: O2100167518**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2485 Wampersdorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 255,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,90
<b>Kaufpreis:</b>	334.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



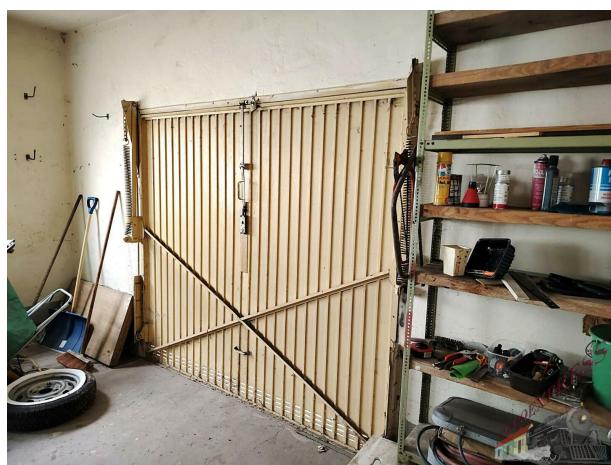
**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien









# Objektbeschreibung

Kleines Einfamilienhaus sucht neue Besitzer – sanierungsbedürftig mit Entwicklungspotential  
In ruhiger Wohnlage von Wampersdorf, unweit des A3-Knotens *Pottendorf*, befindet sich  
dieses kleine Einfamilienhaus in einem familienfreundlichen Siedlungsgebiet – der  
Kindergarten liegt gleich in der Nähe.

Objektdetails:

- Grundstücksfläche: ca. 565 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1969
- Zimmer: 2
- Bauweise: Massivbau
- Dach: Satteldach
- Terrasse: südwestseitig, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Garage: integriert, ca. 33 m<sup>2</sup>
- Heizung: Gastherme mit Radiatoren
- Keller: keiner

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, die Bausubstanz ist jedoch solide. Mit seinen zwei Zimmern eignet sich die Immobilie derzeit ideal für Singles oder Paare – eine Erweiterung oder ein Umbau zu Ihrem persönlichen Traumhaus ist selbstverständlich möglich. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein, während die geräumige Garage direkt mit dem Wohnbereich verbunden ist und zusätzlichen Komfort bietet.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Diele: ca. 9 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 7,5 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 22,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit WC

Zugang von der Diele direkt in die Garage

Lage & Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine gute Verkehrsanbindung sowie Nähe zu umliegenden Gemeinden und Wien.

Entfernungen:

Bahnhof Pottendorf-Landegg: ca. 4,7 km (? 7 Min Fahrzeit)

Bahnhof Ebreichsdorf: ca. 4,9 km (? 7 Min Fahrzeit)

Stadtgrenze Wien: ca. 30 Min Fahrzeit

Fazit

Eine ideale Gelegenheit für handwerklich geschickte Käufer oder alle, die ein kleines Haus

nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Dank des attraktiven Grundstücks und der guten Lage bietet diese Immobilie viel Entwicklungspotential.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 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.