

**Willkommen in Petronell: gepflegtes Einfamilienhaus auf
rd. 663 m² Baugrund mit Garten, Terrasse, Garage //
Adaptierung möglich // einmalige Gelegenheit**



Objektnummer: 24996

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2404 Petronell-Carnuntum
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 186,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	329.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20
H +43 660 / 199 19 88

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















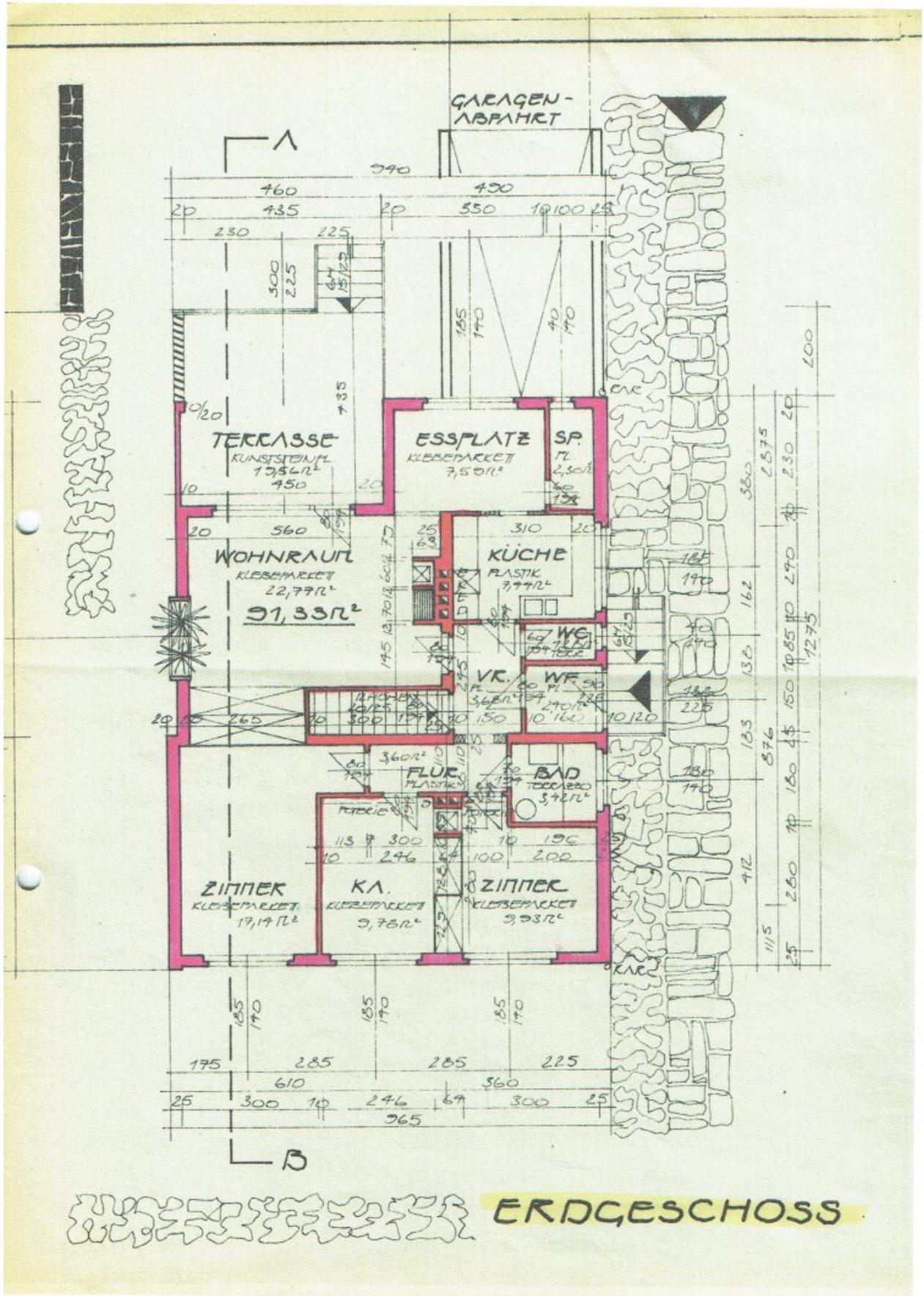


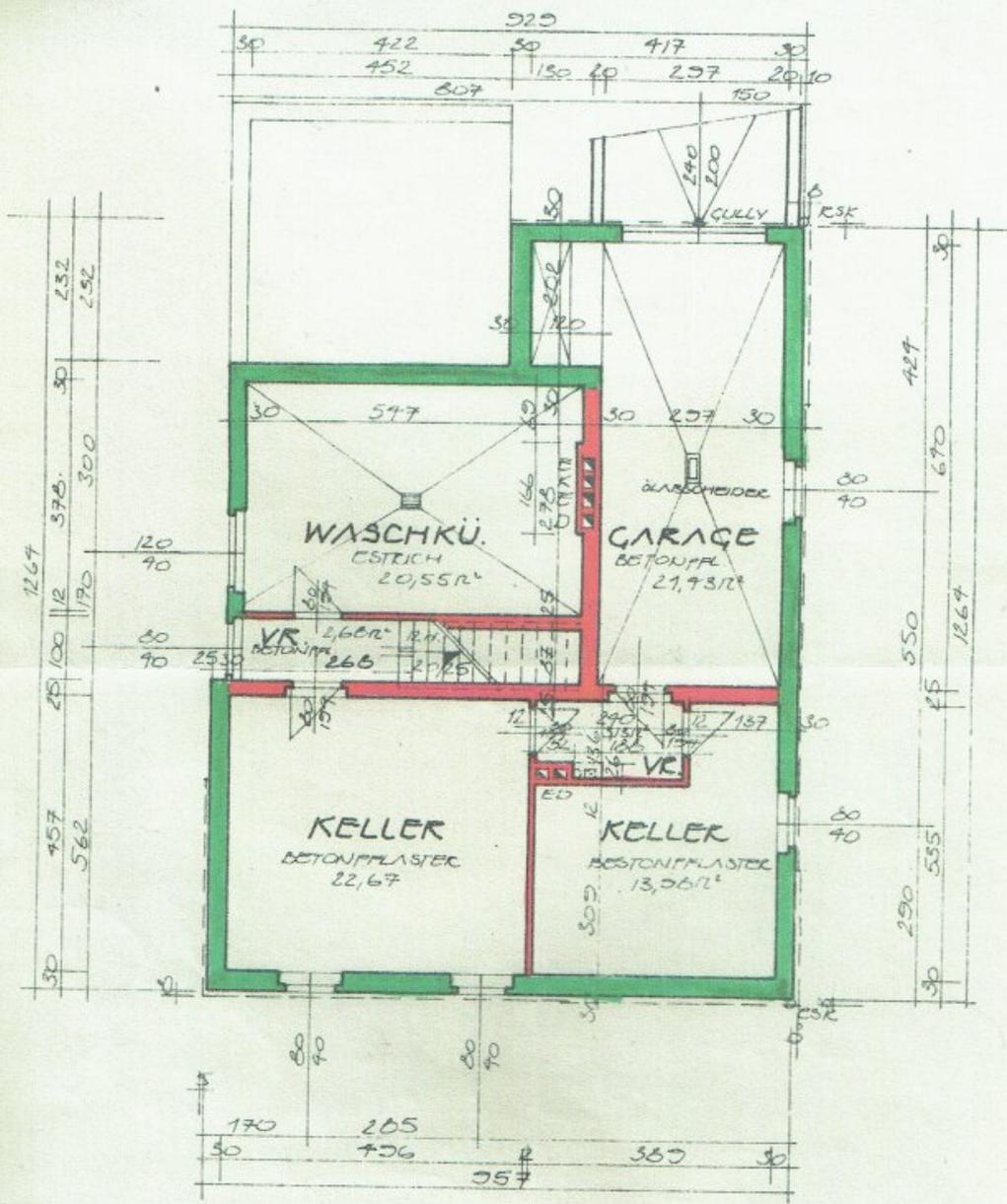




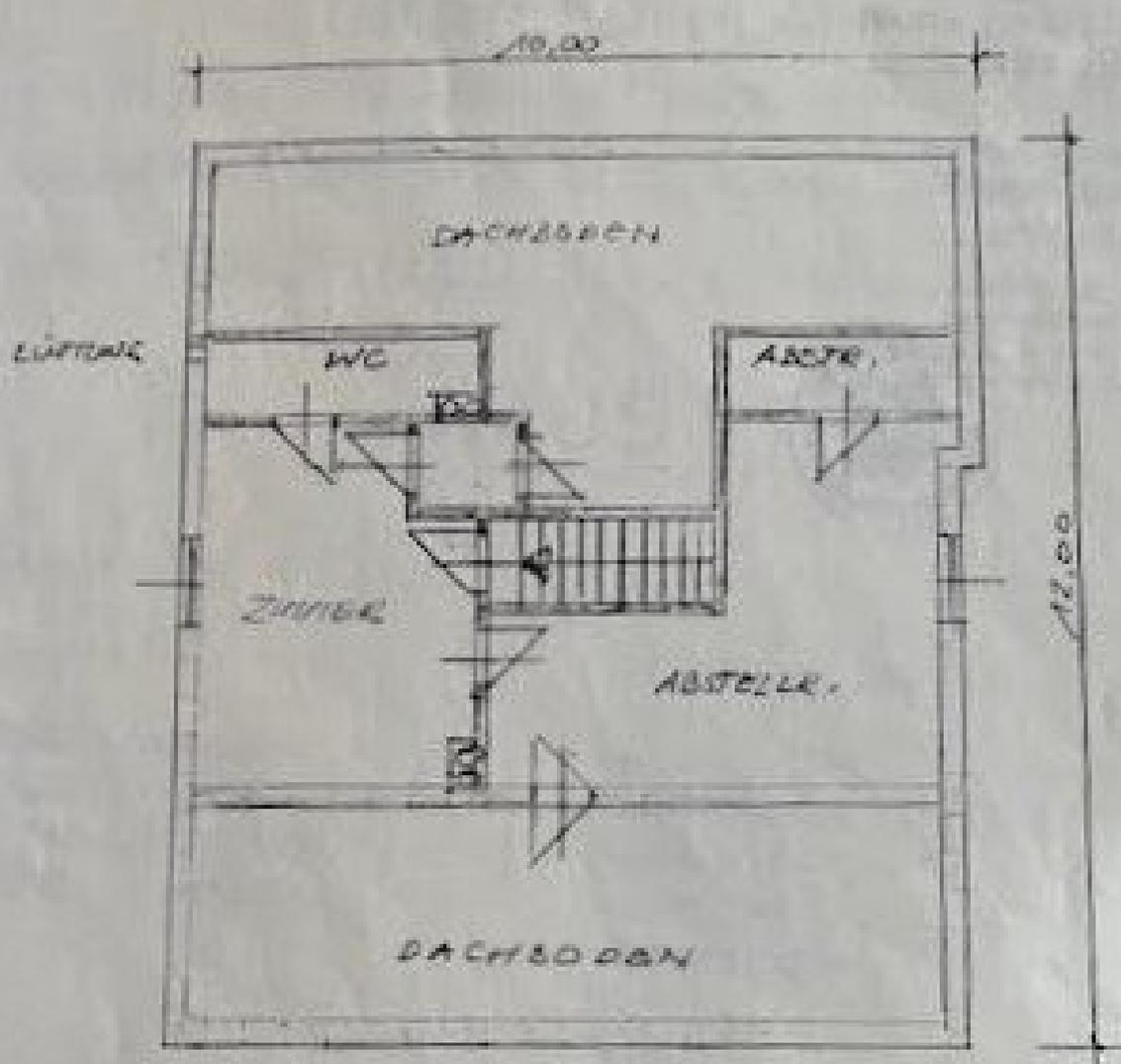








KELLER



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um **Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder unter cwambach@gmx.at oder unter +43 699 10424469!**

Nutzen Sie auch bitte das [Kontaktformular](#):

<https://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobilien!>

Herzlichen Dank!

Liegenschaft.

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus, welches 1966 erreicht wurde und befindet sich in der Limesgasse, 2404 Petronell, Carnuntum.

Dieses rund 663 m² große Eckgrundstück besitzt einen großzügigen eingezäunten Garten und erstreckt sich über 3 Ebenen: dem Keller (ca. 110 m²), Erdgeschoss (ca. 110 m²) und dem Dachgeschoss (ca. 50 m²).

Sie betreten das Haus über einen Seiteneingang. Über den zentralen Vorraum stehen Ihnen diese Wohnräume im Erdgeschoss zur Verfügung: ein Wohnzimmer, eine Küche mit Platz für eine Sitzecke, ein Badezimmer mit Badewanne, 3 weitere Zimmer, welche Sie nach belieben als Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer einrichten könnten. Das Dachgeschoss wurde halb ausgebaut (weicht daher von Grundriss ab) und bietet zwei weitere Wohnräume, sowie ein WC und einen Abstellraum.

Der Wintergarten und die Gartenterrasse können Sie über das Wohnzimmer begehen und sind zur ruhig befahrenen Straße gerichtet. Zusätzlich ist das Haus vollunterkellert und bietet Ihnen weitere Lagermöglichkeiten, einen Wirtschaftsraum und einen Garagenplatz.

Das Ausbaupotential ist bereits gegeben. Es gibt einen bewilligten Einreichplan für einen komplett Umbau zu einem modernen Einfamilienhaus mit Aufstockung (Flachdach), Autostellplatz und Carport.

Gut zu Wissen:

- Die Gasterme ist leider defekt.
- Der Kachelofen wurde vom Rauchfangkehrer geprüft und für in Ordnung befunden.
- Das Wohnzimmer besitzt eine Nachtspeicherheizung.

- Die Liegenschaft wird wie besichtigt verkauft.

Lage.

Die Ortschaft Petronell ist bestens an das Bahnnetz gebunden. Sie erreichen den Bahnhof in nur 5 Autominuten (rund 1 km entfernt), von welchem Sie der Regionalexpresszug binnen 45 zur Bahnstation "Wien Mitte" bringt. Mit dem Auto sind Sie in ca. 35 Minuten im Stadtzentrum Wiens, binnen 25 Kilometer am Flughafen Schwechat und in ca. 20 Minuten in Bratislava.

Sie erreichen in nur wenigen Geh- bzw. Autominuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Hofer, Billa, Spar & Bipa - 9 Autominuten). Ein praktischer Arzt mit Hausapotheke, Zahnarzt, Greißler, Kaffeehäuser, Hotel, Tennishalle, Fußballverein, ein Kindergarten und eine Volksschule sind im Ort.

Die Gegend bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten (zB. Nationalpark Donauauen, Neusiedlersee oder Museum Carnuntum) und Naturerlebnisse sowie Heurigerbetriebe und Weingüter. In den Schlössern Petronell, Rohrau, Eckartsau und Hof warten auch diverse Veranstaltungen auf Kulturinteressierte.

Im Falle offener Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme unter cwambach@gmx.at oder unter [+43 699 10424469](tel:+4369910424469).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap