

# EINFAMILIENHAUS MIT GROßZÜGIGEM GRUNDRISS



**Objektnummer: 960/68116**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3465 Unterstockstall
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg













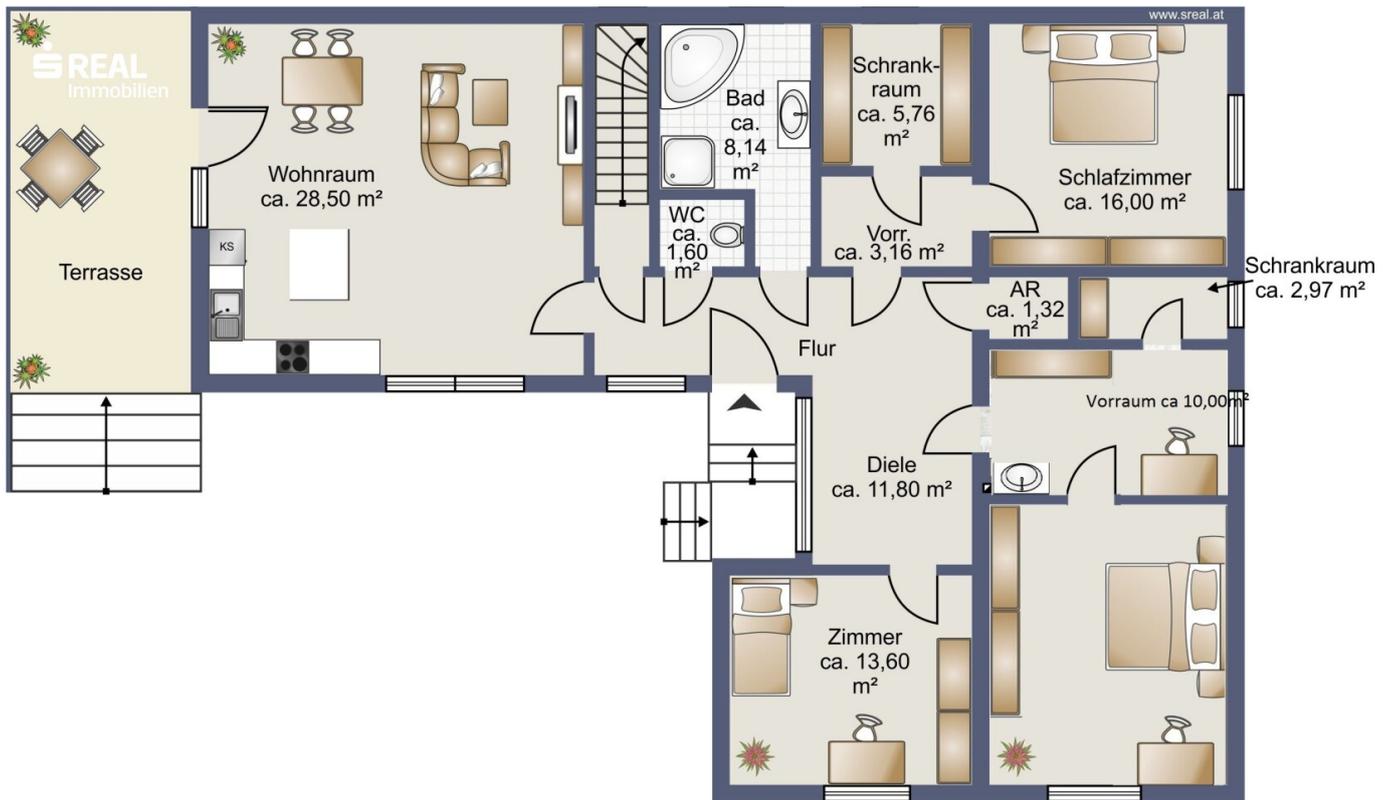




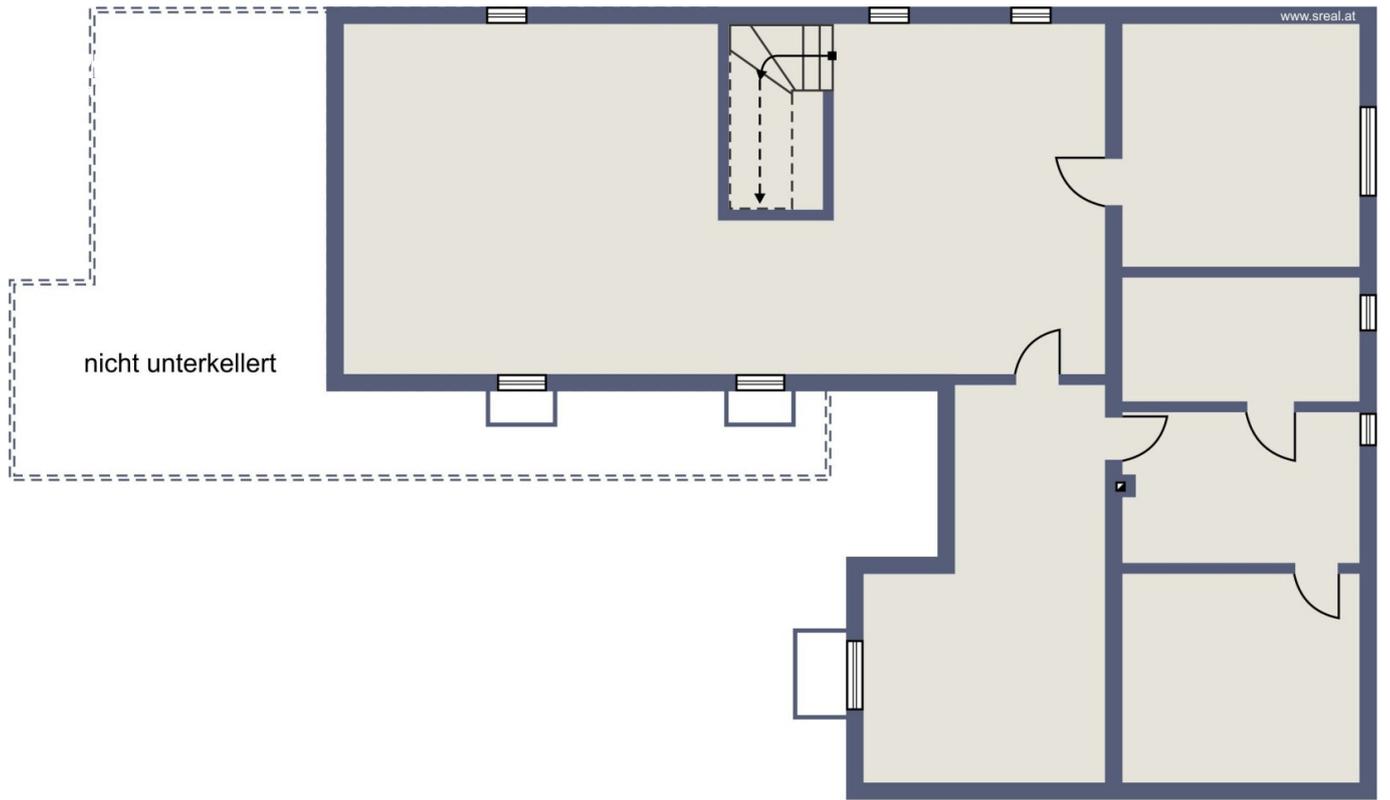




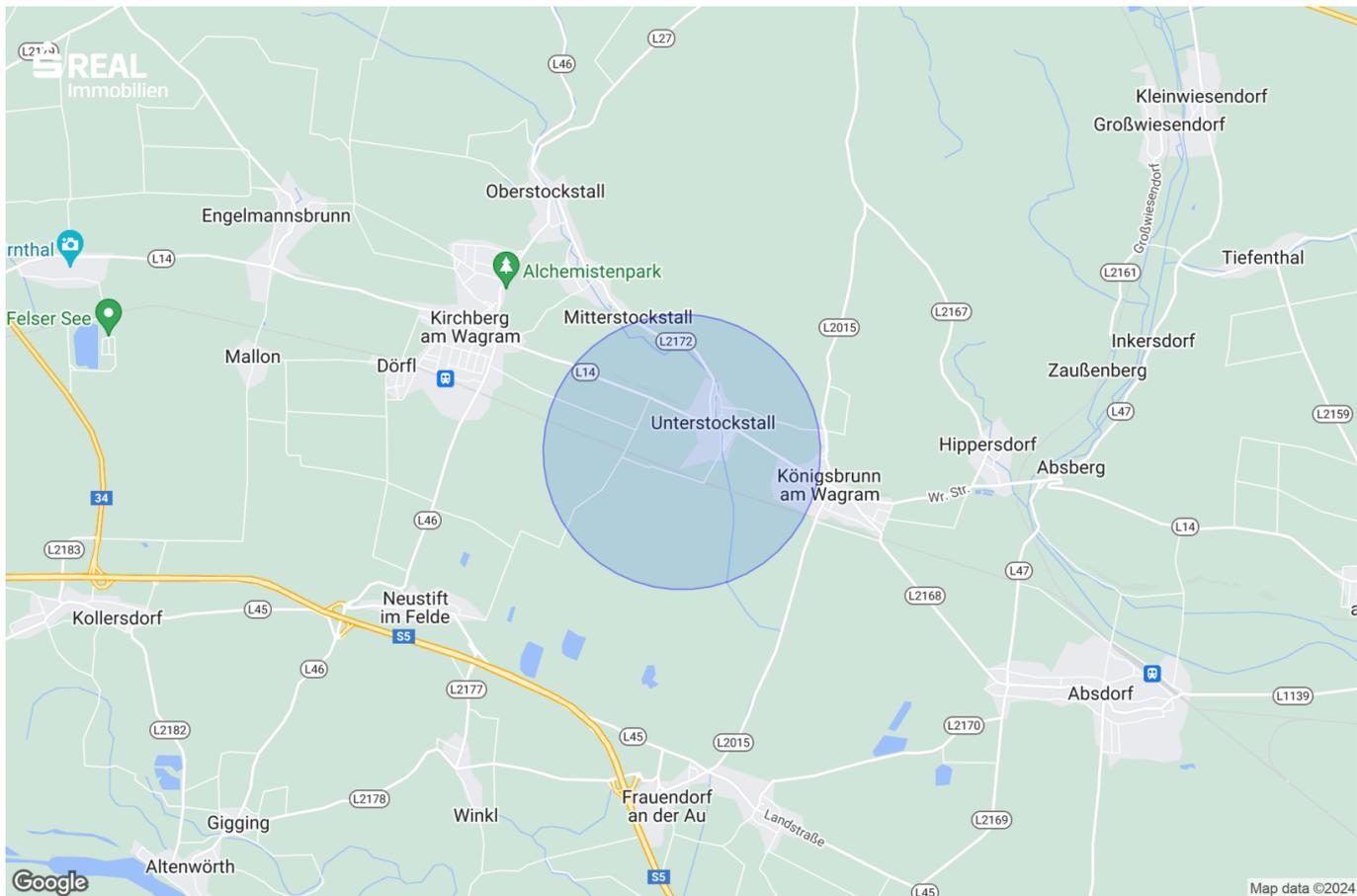




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## **Grünblick - große Terrasse - Swimmingpool und Garage**

Hier fühle ich mich wohl! Einfamilienhaus mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmern und 544 m<sup>2</sup> Eigengrund steht zum Verkauf. Es befindet sich in einer schönen Wohngegend, umgeben von Gärten und anderen Einfamilienhäuser.

Das Haus wurde im Jahr 1971 errichtet und 2011 umfassend saniert (neue Fenster, Vollwärmeschutz an den Außenfassaden) und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Kellergeschoß befindet sich eine Waschküche, ein Heizraum, diverse Nebenräume und ein großer Partyraum mit einer Kellerbar und Billardtisch.

Das Erdgeschoß besteht aus einem großzügigen Vorraum mit Abstellraum, ein separates WC, ein Wannenbadezimmer mit zusätzlicher Dusche, drei Schlafzimmern mit Schrankräumen, und eine ca. 29m<sup>2</sup> große Wohnküche mit einem gemütlichen offenen Kamin.

Von der Wohnküche gelangt man auch auf die große überdachte Westterrasse.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung übernimmt die Gaszentralheizung.

Im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer befindet sich eine Klimaanlage, die an heißen Sommertagen eine angenehme Kühle schaffen.

Der sehr gepflegte Garten mit Swimmingpool und der Garage als Nebengebäude, bietet genug Platz für ruhige und erholsame Stunden.

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Zwischen Tulln und Krems liegt die Gemeinde Kirchberg am Wagram. Mit dem Auto benötigen Sie gerade einmal 30 Minuten bis Wien, 20 Minuten nach Krems oder 18 Minuten bis Tulln. Infrastrukturell bestens Ausgestattet, befinden sich Volks- und Mittelschule, als auch die Nahversorger Billa, Spar, Bipa, sowie diverse Heurige in der direkten Umgebung.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2966447?accessKey=643d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap