EXPOSÉ

Objektnummer O2100168778 · Stand 18.11.2026



!Reserviert!Einfamilienhaus mit Garten & Wintergarten in ruhiger Lage von Wöllersdorf

2752 Wöllersdorf

ZU VERKAUFEN

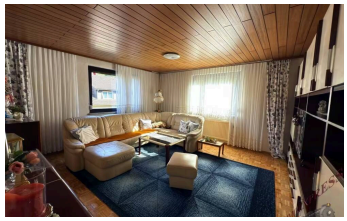
280.000 €

Wohn-/Nutzfläche	133 m²
Grundstück	541 m²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100168778









BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von 2752 Wöllersdorf.

Die Liegenschaft bietet eine angenehme Raumaufteilung, einen Wintergarten, eine Balkon-/Terrassenfläche, einen voll unterkellerten Bereich mit ca. 65,8 m² sowie eine Garage.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die ein Objekt mit solider Grundsubstanz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Aufgrund des Baujahres sind teilweise Modernisierungen empfehlenswert.

Eckdaten:

- Wohnnutzfläche laut vorliegenden Plänen: ca. 133 m²
- Erdgeschoss inkl. Wintergarten: ca. 79 m²
- Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 54 m²
- Keller: ca. 65,8 m², voll unterkellert
- Balkon-/Terrassenfläche: ca. 11,7 m²
- Garage: ca. 17,6 m²
- Zimmer: 6
- Heizung: Gasheizung sowie Festbrennstoffheizung im Keller
- Fenster: 2-fach verglaste Aluminiumfenster
- Grundstück: 541m² kürzlich neu vermessen, Grundbuchseintrag in Bearbeitung

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, separates WC, Wintergarten sowie weiterer Wohn-/Essbereich laut aktueller Nutzung

Obergeschoss/Dachgeschoss: 3 Zimmer, Galerie, Abstellraum, Zugang zur Balkon-/Terrassenfläche

Keller: ca. 65,8 m² mit Waschküche, Kellerräumen/Lagerräumen, Heizraum und weiteren Nutzflächen

Lage

Ruhige Siedlungslage in 2752 Wöllersdorf mit guter Verkehrsanbindung nach Wiener Neustadt und Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung gut erreichbar.

Energieausweis

HWB: 112 kWh/m²a, Klasse D
fGEE: 1,85, Klasse D
Gültig bis: 17.08.2035

Kaufpreis

VB EUR 280.000,–

Nebenkosten

- Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % MwSt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Notar-/Vertragskosten: ca. 1–2 % nach Vereinbarung

Hinweis: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

AUSSTATTUNG

Fernblick · Kabel/Sat-TV · Keller · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Wiener Neustadt Umgebung**
Lage	**Wöllersdorf-Steinabrückl**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**133 m²**
Gesamtfläche	**216 m²**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

ENERGIEAUSWEIS

Energieklasse	**F**
Kennwert	**197,70 kWh/(m²*a)**

IHR ANSPRECHPARTNER

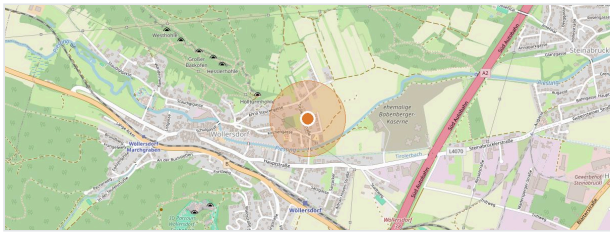


Jan Nemecek
Mobil: +43 676 50 19 421
E-Mail: j.nemecek@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=292331