



Einfamilienhaus mit Potential in Wampersdorf! Ruhige Siedlungslage!

Einfamilienhaus · 2485 Wampersdorf

ZU VERKAUFEN

274.000 €

59 m²

Wohn-/Nutzfläche

2

Zimmer

565 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **59 m²**

Grundstück **565 m²**

Zimmer **2**

Badezimmer **1**

Baujahr **1969**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169545**

■ Beschreibung

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 m²
- Wohnfläche: ca. 59 m²
- Baujahr: ca. 1969
- Zimmer: 2
- Bauweise: Massivbau
- Dach: Satteldach
- Terrasse: südwestseitig, ca. 16 m²
- Garage: integriert, ca. 33 m²
- 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 m²

Küche: ca. 7,5 m²

Wohnzimmer: ca. 22,5 m²

Schlafzimmer: ca. 14 m²

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 DI(FH) Hr. 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.

Ausstattung

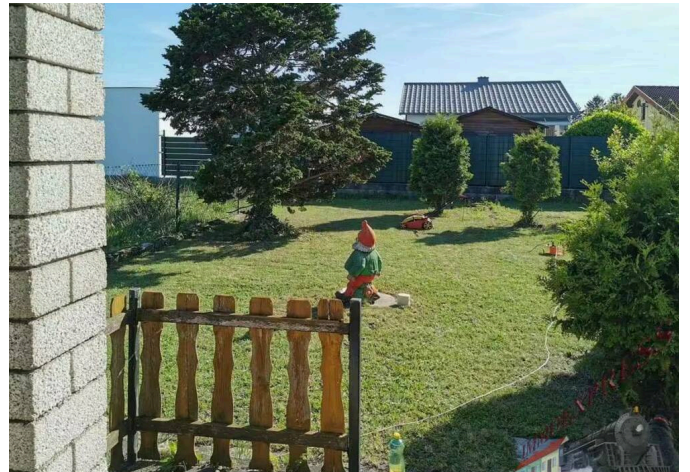
- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- teilmöbliert
- vollerschlossen

Weitere Details

Heizungsart	Zentralheizung
Bezirk	Baden
Stadtbezirk	Wampersdorf
Lage	Pottendorf
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	59 m²
Gesamtfläche	93 m²
Terrassen	1
Terrassenfläche	16 m²
Anzahl Stellplätze	1

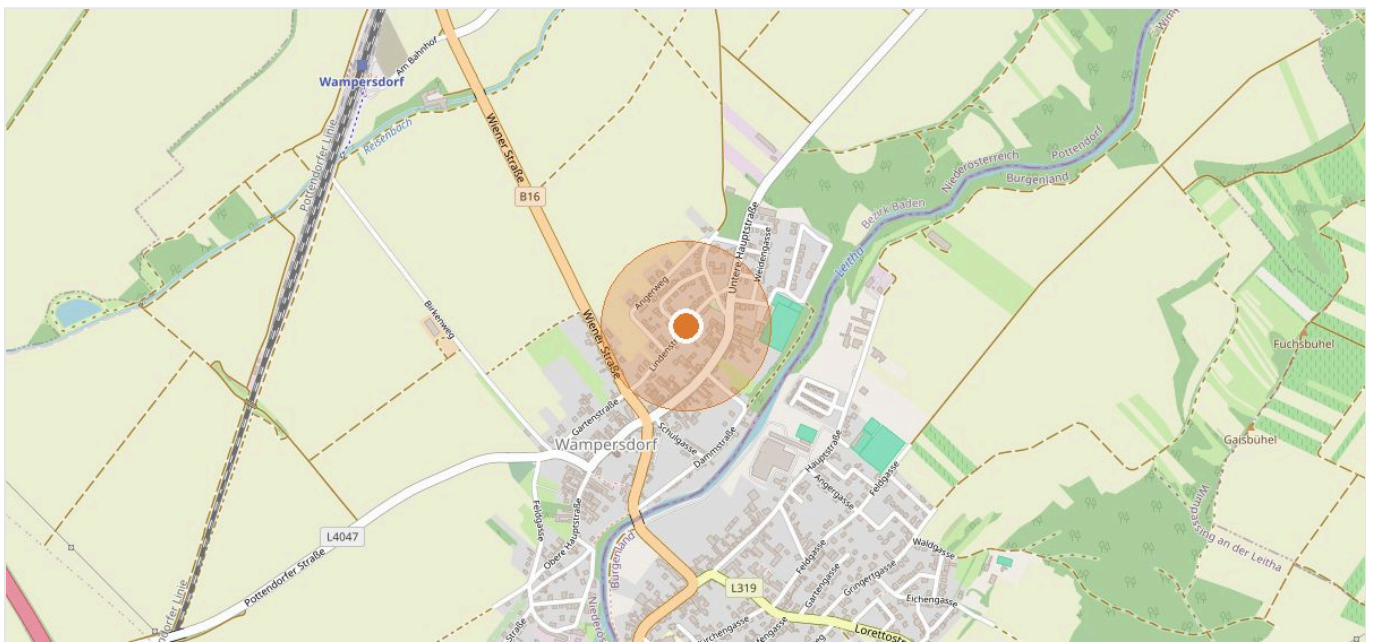
Heizart	Gas
Badausstattung	Badewanne, Fenster
Küche	Teilweise
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Sanierungsbedürftig
Distanz zu Bushaltestelle	4,5 km

■ Impressionen





■ Lage



2485 Wampersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Helmut Schuster

Mobil **+43 676 37 91 738**

E-Mail **h.schuster@immo.express**



ONLINE ANSEHEN

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

Online ansehen: <https://immo.express/?p=312581>

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.