EXPOSÉ

Objektnummer O2100169545 · Stand 30.10.2026

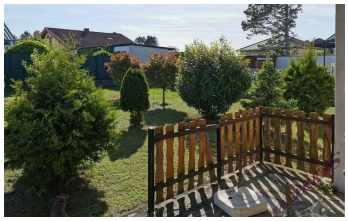
Einfamilienhaus mit Potential in Wampersdorf! Ruhige Siedlungslage!

2485 Wampersdorf

ZU VERKAUFEN

274.000 €

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**

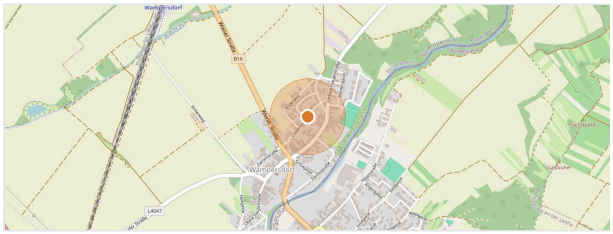
IHR ANSPRECHPARTNER

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

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=312581