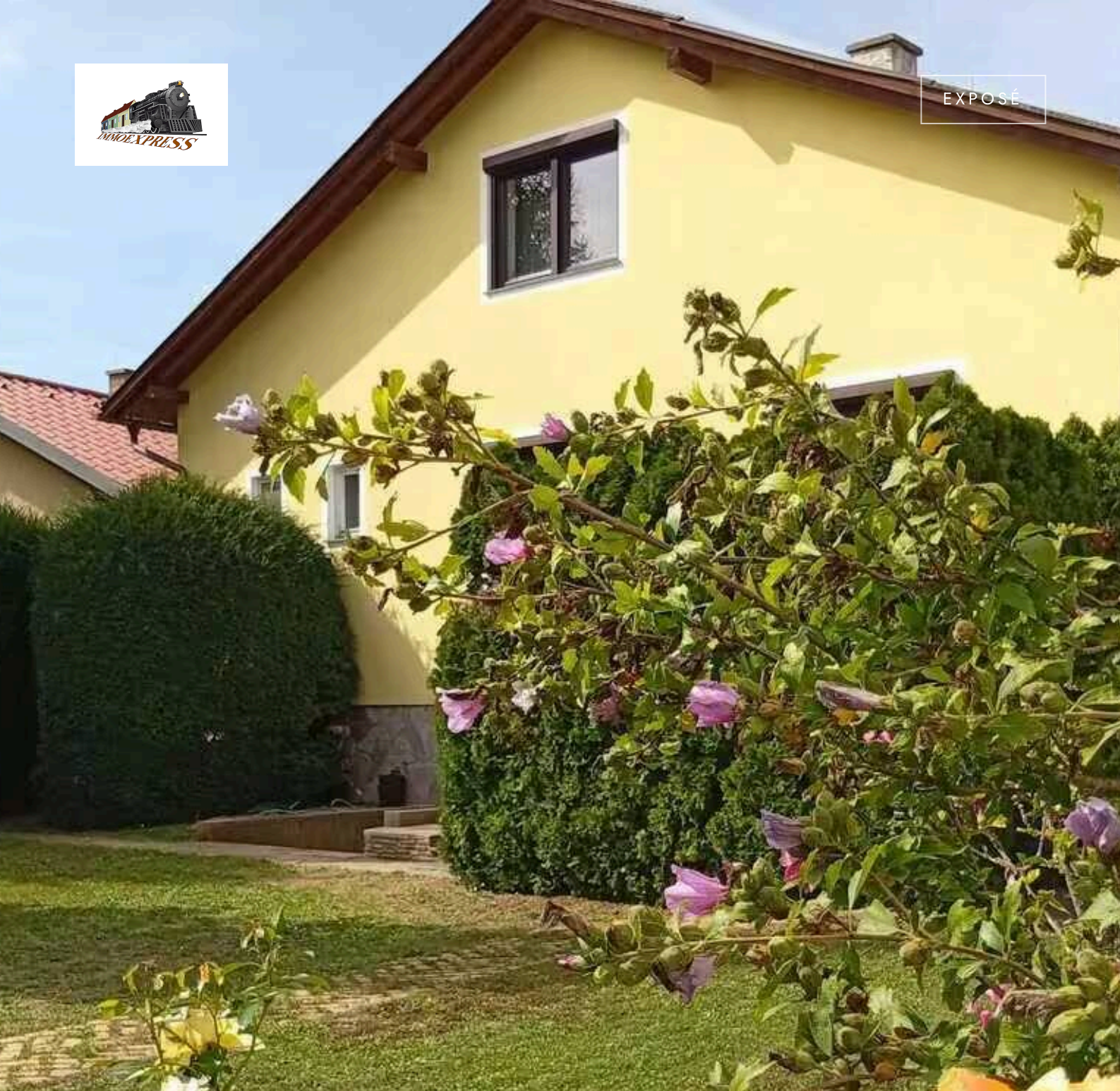




EXPOSÉ



WULLERSDORF · EINFAMILIENHAUS

Wullersdorf: Klassisches Einfamilienhaus mit schönem Garten und großzügigen Nebenflächen

320.000 €

ZU VERKAUFEN

145 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

5

ZIMMER

768 m²

GRUNDSTÜCK

Wullersdorf: Klassisches Einfamilienhaus mit schönem Garten und großzügigen Nebenflächen

320.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche **145 m²**Grundstück **768 m²**Zimmer **5**Badezimmer **1**Baujahr **1970**Objektart **Einfamilienhaus**Vermarktung **Zu Verkaufen**Objektnummer **O2100170027**Energieklasse **G**

Das Haus im Überblick

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 verbindet Wohnen im Erd- und Obergeschoß mit einem vollständigen Kellergeschoß und einer integrierten Garage. Die gelbe Fassade und die Bepflanzung rund um das Haus prägen den freundlichen ersten Eindruck. Im Erdgeschoß stehen ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad, ein WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Zwei zusätzliche Zimmer im Obergeschoß ergänzen das Raumangebot.

Wohnen mit klassischem Charakter

Holzböden und traditionelle Einrichtung verleihen dem Haus seinen vertrauten Charakter. Das Wohnzimmer bietet Platz für einen Wohn- und Essbereich. Die weiteren Zimmer im Erdgeschoß und die zwei Zimmer im Obergeschoß bieten Platz für individuelle Wohnideen.

Küche und Badezimmer

Die separate Küche verfügt über einen eigenen Essplatz. Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie das separate WC ergänzen die Raumaufteilung. Die vorhandene Ausstattung bietet Gelegenheit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ein Garten zum Genießen

Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenflächen, Hecken, Sträuchern und Blumen schafft einen grünen Rahmen rund um das Haus. Hier finden Sie Platz für eine Sitzzecke, entspannte Stunden im Freien und Ihre eigenen Gartenideen. Das von Kletterpflanzen bewachsene Gartenhaus ergänzt den Außenbereich.

Nebenflächen und Haustechnik

Das Haus ist vollständig unterkellert. Die Kellerfläche von 108,91 m² umfasst auch die integrierte Garage und bietet zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Die Kellerfläche wird getrennt von der Wohnfläche

ausgewiesen.

Die Beheizung ist mit Gas sowie alternativ mit Festbrennstoffen möglich. Damit stehen zwei Heizarten zur Verfügung.

Besichtigung und Kontakt

Lernen Sie das Haus und seinen Garten bei einer persönlichen Besichtigung kennen. Ich zeige Ihnen die Räume und begleite Sie bei den nächsten Schritten zum Kauf.

Weitere Unterlagen sowie Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die Angaben zu Flächen, Widmung und Bebauungsmöglichkeiten beruhen auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Informationen des Eigentümers sowie Behörden. Für die tatsächliche Bebaubarkeit und Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens wird keine Gewähr übernommen. Diese sind vom Käufer bei den zuständigen Behörden zu prüfen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif

Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das

erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

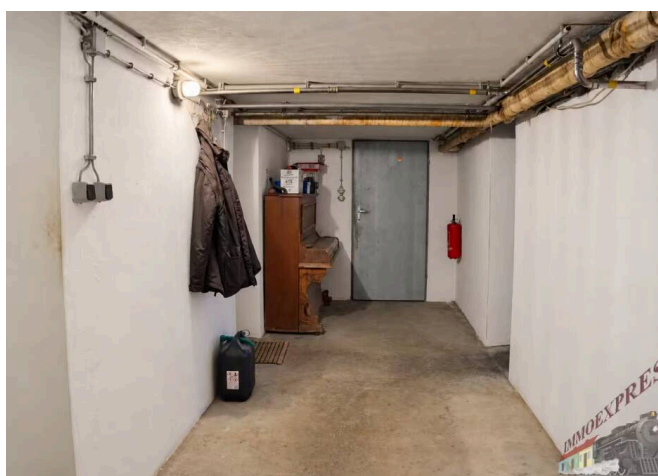
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum

DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Das Einfamilienhaus liegt in der ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde Wullersdorf, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit viel Grün. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegene Hauptverkehrsstraßen gewährleistet schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten und Arbeitszentren.

IMPRESSIONEN





AUSSTATTUNG

— Abstellraum

— Neubau

— vollerschlossen

— Keller

— teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart Zentralheizung

Bezirk Hollabrunn

Lage Wullersdorf

Anzahl Stellplätze 1

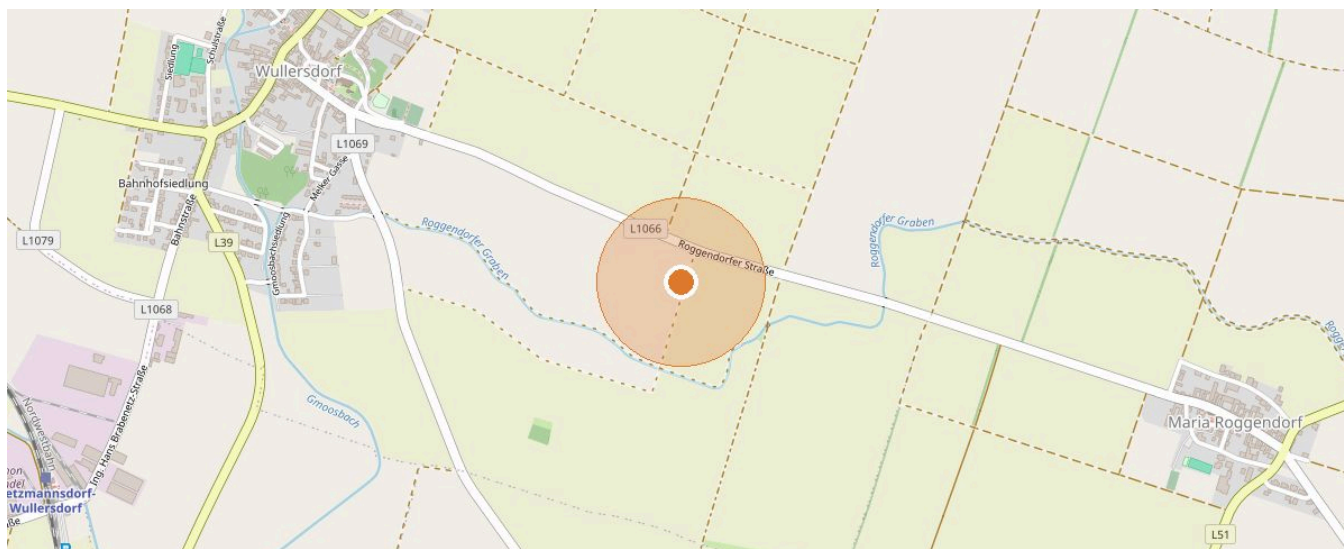
Heizart Gas

Bodenbelag Parkett

Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	145,91 m²
Gesamtfläche	254,82 m²
Separate WCs	1

Badausstattung	Dusche, Badewanne
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Holz/Alu
Zustand	Gepflegt

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2041 Wullersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Franz Pfaffstätter

Mobil: +43 681 81 32 45 34

E-Mail: f.pfaffstaetter@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100170027 · Stand 30.10.2026

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.