



Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

Einfamilienhaus · 2225 Loidesthal

ZU VERKAUFEN

430.000 €
120 m²

Wohn-/Nutzfläche

4

Zimmer

915 m²

Grundstück

■ Eckdaten

 Wohn-/Nutzfläche **120 m²**

 Grundstück **915 m²**

 Zimmer **4**

 Badezimmer **1**

 Baujahr **1960**

 Objektart **Einfamilienhaus**

 Vermarktung **Zu Verkaufen**

 Objektnummer **O2100169918**

■ Beschreibung

Einfamilienhaus mit großem Eigengrund, Pool, eigenem Kinderspielplatz und Hühnerstall in 2225 Loidesthal

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in **2225 Loidesthal** auf einem großzügigen Eigengrundstück mit ca. **915 m²**.

Das im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus wurde 2024 komplett saniert und wird wie auf den Bildern ersichtlich – ausgenommen persönliche Gegenstände – verkauft.

Wohnhaus

- Baujahr: **1960 - Komplettsanierung 2024**
- Wohnfläche: ca. **120 m²**
- **4 Zimmer**
- Fliesen- und Laminatböden
- Kunststofffenster
- Luftwärmepumpe mit **Kühlfunktion**
- Dachboden mit ca. **80 m²**, ideal zum weiteren Ausbau
- Fassadendämmung:
 - Vorderseite ca. **15 cm**
 - übrige Außenwände ca. **10 cm**
 - Dachboden-Fußboden mit ca. **12 cm Dämmung**

Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. **915 m² Eigengrund** und bietet viel Platz für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung.

- Gartenfläche: ca. **640 m²**
- Grünfläche: ca. **110 m²**
- **Genehmigter Swimmingpool**, ca. **8 x 4 m**
- Kinderspielplatz im Garten
- Hühnerstall
- Garage bzw. überdachte Stellfläche bei der Hauseinfahrt: ca. **20 m²**
- Zusätzlich gibt es **3 weitere Abstell-/Stellmöglichkeiten im Innenhof**

Internet & Infrastruktur

- **A1-Internet** vorhanden
- **T-Mobile-Verbindung** vorhanden
- Glasfaseranschluss voraussichtlich **ab nächstem Jahr möglich**
- Loidesthal ist sehr ruhig und ländlich, trotzdem ist die grundlegende Infrastruktur vorhanden

Das Haus wird **wie es liegt und steht, entsprechend den Bildern, verkauft**. Persönliche Gegenstände sind vom Verkauf ausgenommen.

Ein interessantes Zuhause für Familien, Großfamilien und Ruhesuchende, die Wert auf großzügigen Eigengrund, einen privaten Pool, Nebengebäude bzw. Stellflächen und zusätzliche Ausbaureserven legen.

Kostenübersicht:

Kaufpreis VB 430.000,- Euro

Betriebskosten monatlich ca. 98,- Euro

Heizkosten mit Strom monatlich ca. 125,- Euro
Stromkosten monatlich ca. 125,- Euro

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
Provision 3 % + 20 % UST
1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express 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.
Gute Verkehrsanbindung

■ **Ausstattung**

- Fernblick
- Haustiere erlaubt
- Kabel/Sat-TV
- Neubau
- teilmöbliert
- vollerschlossen

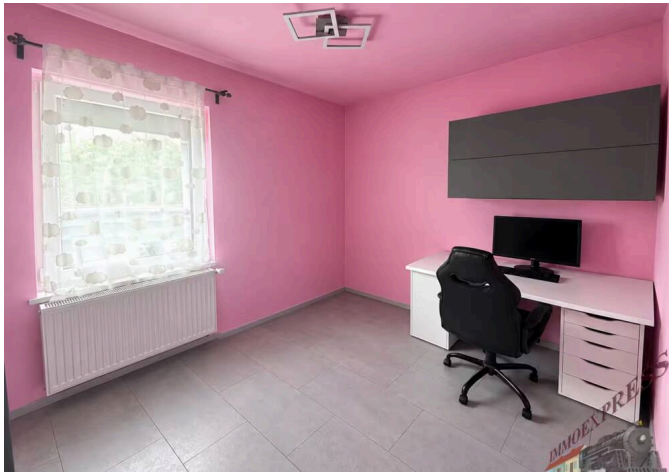
■ **Weitere Details**

Bezirk	Gänserndorf
Lage	Gänserndorf
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	125 €
Monatliche Heizkosten	125 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	125 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	250 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	120 m²
Gesamtfläche	250 m²
Separate WCs	1
Terrassen	1

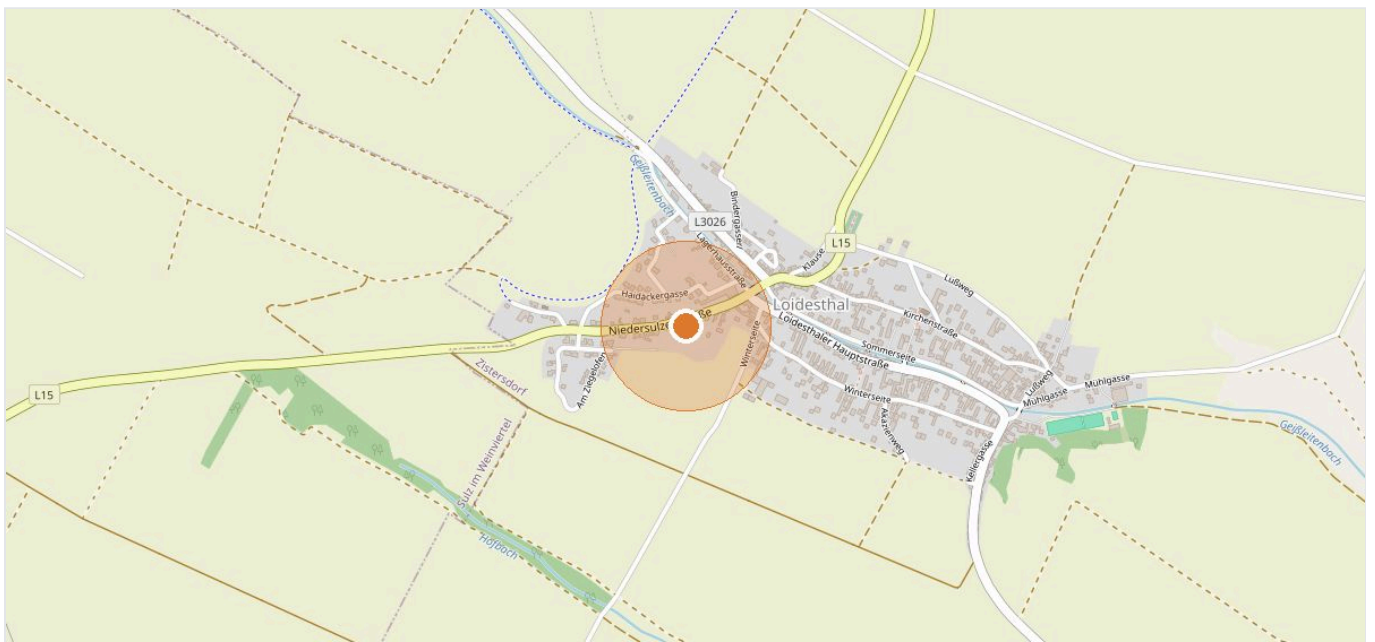
Terrassenfläche	30 m²
Anzahl Stellplätze	1
Gartenfläche	640 m²
Heizart	Luft-Wärmepumpe
Bodenbelag	Laminat
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2024
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

■ Impressionen





■ Lage



2225 Loidesthal · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Josef Fuhrmann

Mobil +43 664 43 32 283

E-Mail j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

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

Online ansehen: <https://immo.express/?p=344402>

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.