EXPOSÉ

Objektnummer O2100169918 · Stand 30.10.2026

Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

2225 Loidesthal

ZU VERKAUFEN

430.000 €

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 × 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**

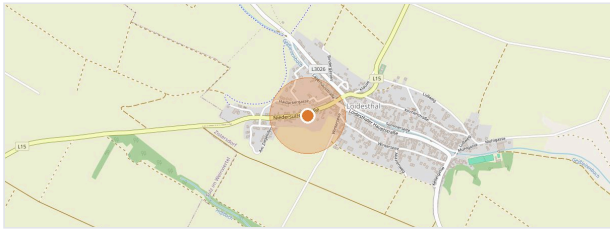
IHR ANSPRECHPARTNER

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

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=344402