



Kleines Einfamilienhaus mit großem Grundstück und herrlicher Fernsicht – viel Potenzial in Wiesmath!

Einfamilienhaus · 2811 Wiesmath

ZU VERKAUFEN

295.000 €

72 m²

Wohn-/Nutzfläche

3

Zimmer

1.630 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **72 m²**

Grundstück **1.630 m²**

Zimmer **3**

Badezimmer **1**

Baujahr **1976**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100170125**

■ Beschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in 2811 Wiesmath, liegt in einer Sackgasse innerhalb eines kleinen Siedlungsgebietes, das direkt an weitläufige Felder angrenzt. Die ruhige Lage, die schöne Fernsicht und das großzügige Grundstück machen diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die naturnah wohnen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Das Haus wurde ca. 1976 in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert und verfügt über rund 72 m² Wohnfläche. Aufgrund seiner überschaubaren Größe eignet es sich sowohl als gemütliches Einfamilienhaus für eine kleine Familie als auch als Wochenend- oder Rückzugsdomizil in der Buckligen Welt.

Ein besonderes Highlight ist die wunderbare Fernsicht, die sich sowohl vom Balkon als auch vom Grundstück aus genießen lässt.

Das annähernd quadratische Grundstück umfasst ca. 1.600 m² und weist eine leichte Hanglage auf. Neben dem bestehenden Haus könnte gegebenenfalls ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Ob als Zuhause für zwei Generationen, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Investition – hier bieten sich verschiedene Möglichkeiten, die individuellen Wohn- und Zukunftspläne umzusetzen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss – ca. 72 m² Wohnfläche

- Garderobe
- Vorraum
- Badezimmer ca. 4m²
- separates WC
- Küche ca. 8m²
- Wohn- und Esszimmer ca. 25 m²
- Schlafzimmer ca. 14 m²
- weiteres Zimmer bzw. Büro ca. 10 m²

Der Balkon mit ca. 6.5m² ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar und bietet einen schönen Platz, um die Aussicht und die ruhige Umgebung zu genießen.

Kellergeschoss – ca. 54 m²

- Vorkeller
- Heizraum mit ca. 15 m²
- Werkraum mit ca. 10 m²
- Kellerraum mit ca. 22 m²
- integrierte Garage mit ca. 18 m²

Der Keller bietet praktische Lager- und Arbeitsflächen sowie eine Garage direkt im Haus.

Ausstattung und Erneuerungen:

Das Haus wurde ca. 1976 errichtet und verfügt über eine solide Massivbauweise.

Im Jahr 2024 wurden mehrere Erneuerungen vorgenommen:

- Elektroleitungen erneuert
- Rauchfangzug erneuert
- Schwedenofen im Wohnzimmer installiert
- Wohnzimmer neu ausgestattet

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Bramac-Dachziegel
- Ölheizung mit ca. 1.000-Liter-Öltank
- zusätzlicher bestehender, umschaltbarer Holzofen

- unterkellertes Wohnhaus
- Balkon mit Fernsicht
- integrierte Garage
- zusätzliches Carport mit ca. 24 m

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in Wiesmath in der Buckligen Welt, einer landschaftlich reizvollen Region mit sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und schönen Ausblicken.

Die Lage in einer Sackgasse am Rand eines kleinen Siedlungsgebietes bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit direkter Nähe zur Natur.

Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Arzt, Kindergarten, Volksschule und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch für den Alltag einer kleinen Familie.

Eckdaten auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 1.600 m²
- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Kellerfläche: ca. 54 m²
- Baujahr: ca. 1976
- Bauweise: massiv
- Zimmer: 3 Wohnräume inklusive Wohn-/Esszimmer
- Heizung: Ölheizung und Holzofen, zusätzlich Schwedenofen im Wohnzimmer
- Garage: ca. 18 m², im Keller integriert
- Carport: ca. 24 m²
- Außenbereich: Balkon mit Fernsicht
- Besonderheit: Grundstück laut Angaben teilbar, Möglichkeit eines weiteren Hauses

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 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

Keller

teilmöbliert

vollerschlossen

Weitere Details

Bezirk

Wiener Neustadt

Kellerfläche

54 m²

Umgebung

Heizart

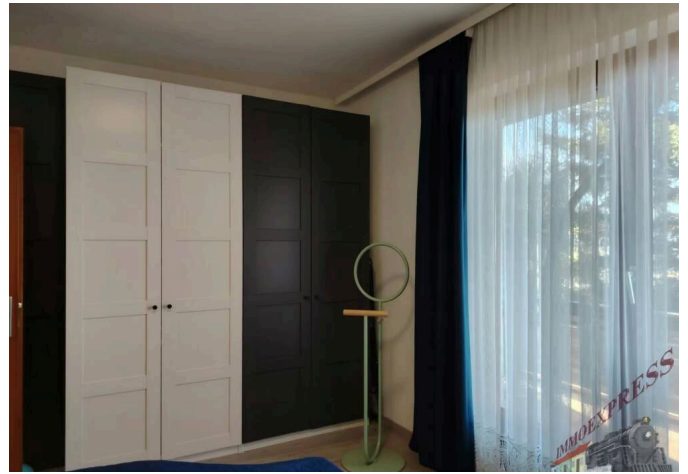
Öl

Lage	Wiesmath
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	72 m ²
Gesamtfläche	133 m ²
Separate WCs	1
Balkone	1
Balkonfläche	6,5 m ²
Anzahl Stellplätze	1

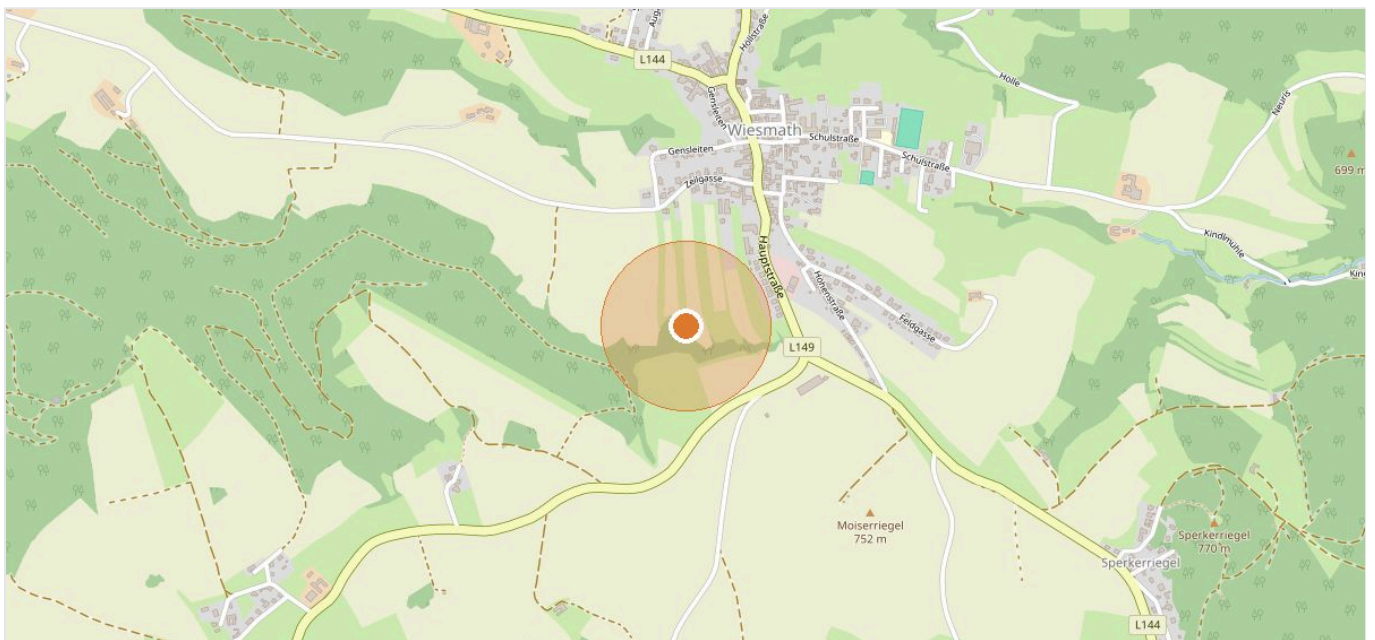
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Badewanne
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Holz
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024

■ Impressionen





■ Lage



2811 Wiesmath · 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=344533>

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.