Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

Single-family house · 2225 Loidesthal

FOR SALE
430.000 €

120 m²	4	915 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	120 m²	Year built	1960
Plot	915 m²	Property type	Single-family house
Rooms	4	Offer	For sale
Bathrooms	1	Property ID	O2100169918

Description

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

Features

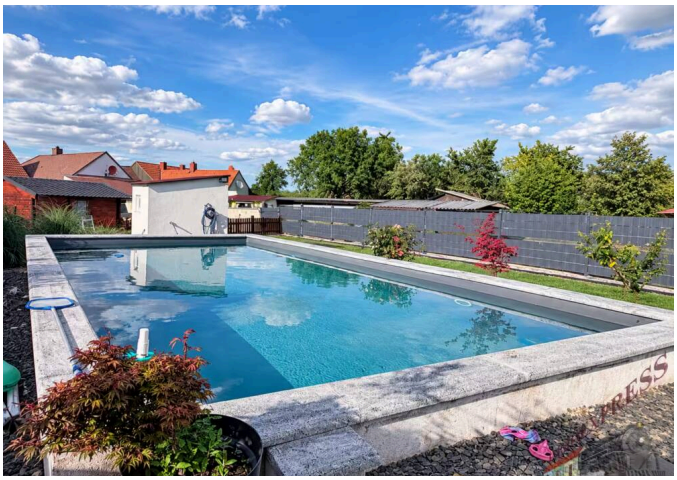
Panoramic View | Pets permitted | Cable/Satellite TV | New Building | Partly furnished | Fully developed

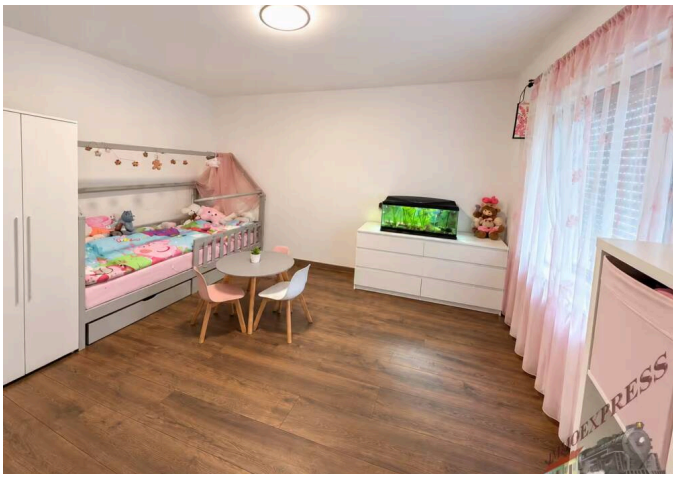
Further details

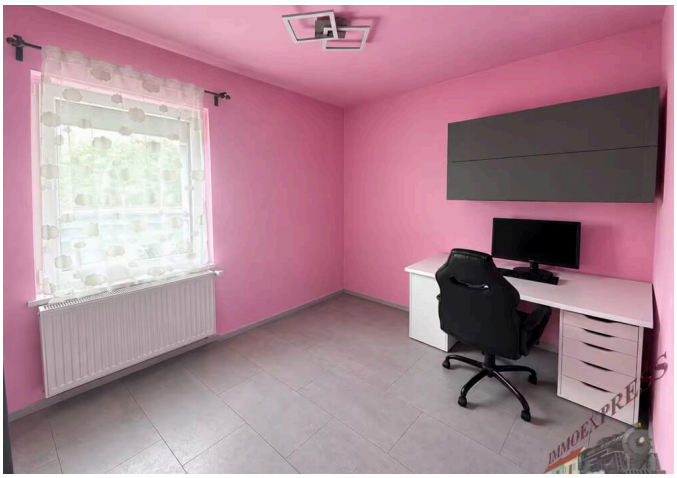
District	Gänserndorf
Location Quality	Gänserndorf
Monthly Service Charges	125 €
Monthly Heating Costs	125 €
Operational Service Charges excl. VAT	125 €
Monthly Costs excl. VAT	250 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt.
Prices Remark	Negotiable
Living Area	120 m²
Total Area	250 m²
Lavatories	1
Terraces	1

Terrace Space	30 m²
Number of Car Spaces	1
Garden Space	640 m²
Heating Fuel	Air source heat pump
Flooring	Laminate
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Condition	As new
Last Modernization	2024
Available from	By arrangement

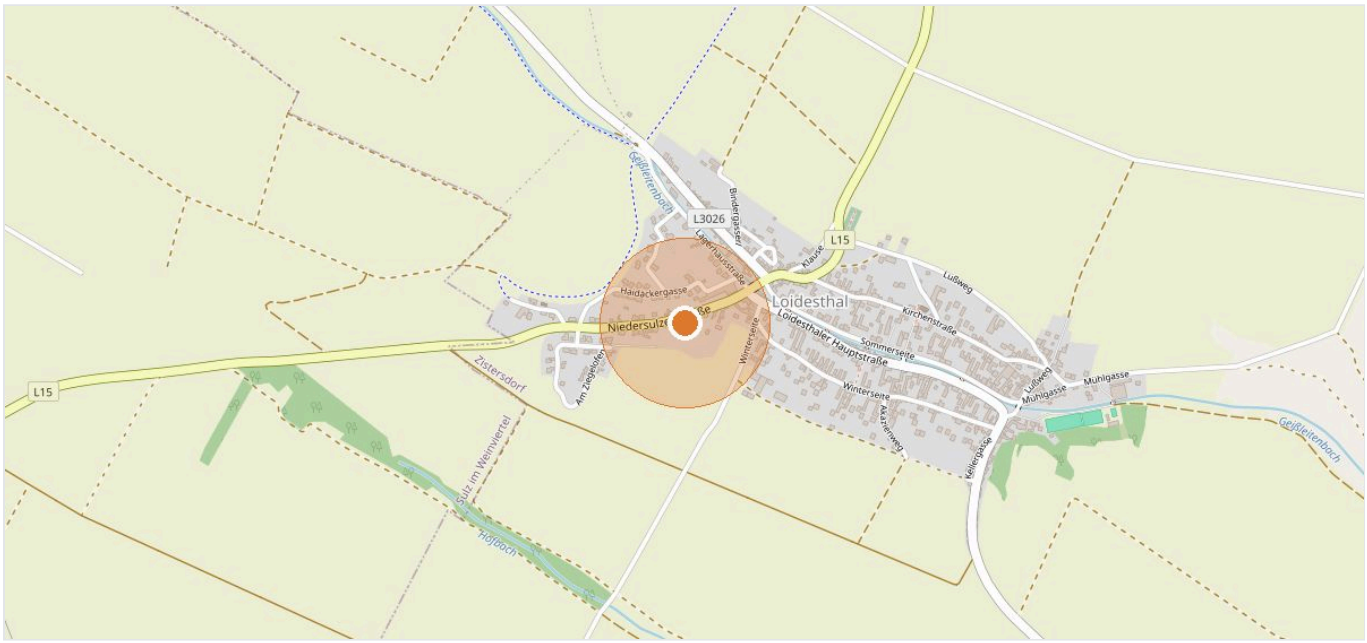
Impressions







Location



2225 Loidesthal · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact

Josef Fuhrmann

Mobile +43 664 43 32 283

Email j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

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

View online: https://immo.express/en/en/?p=344402

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.