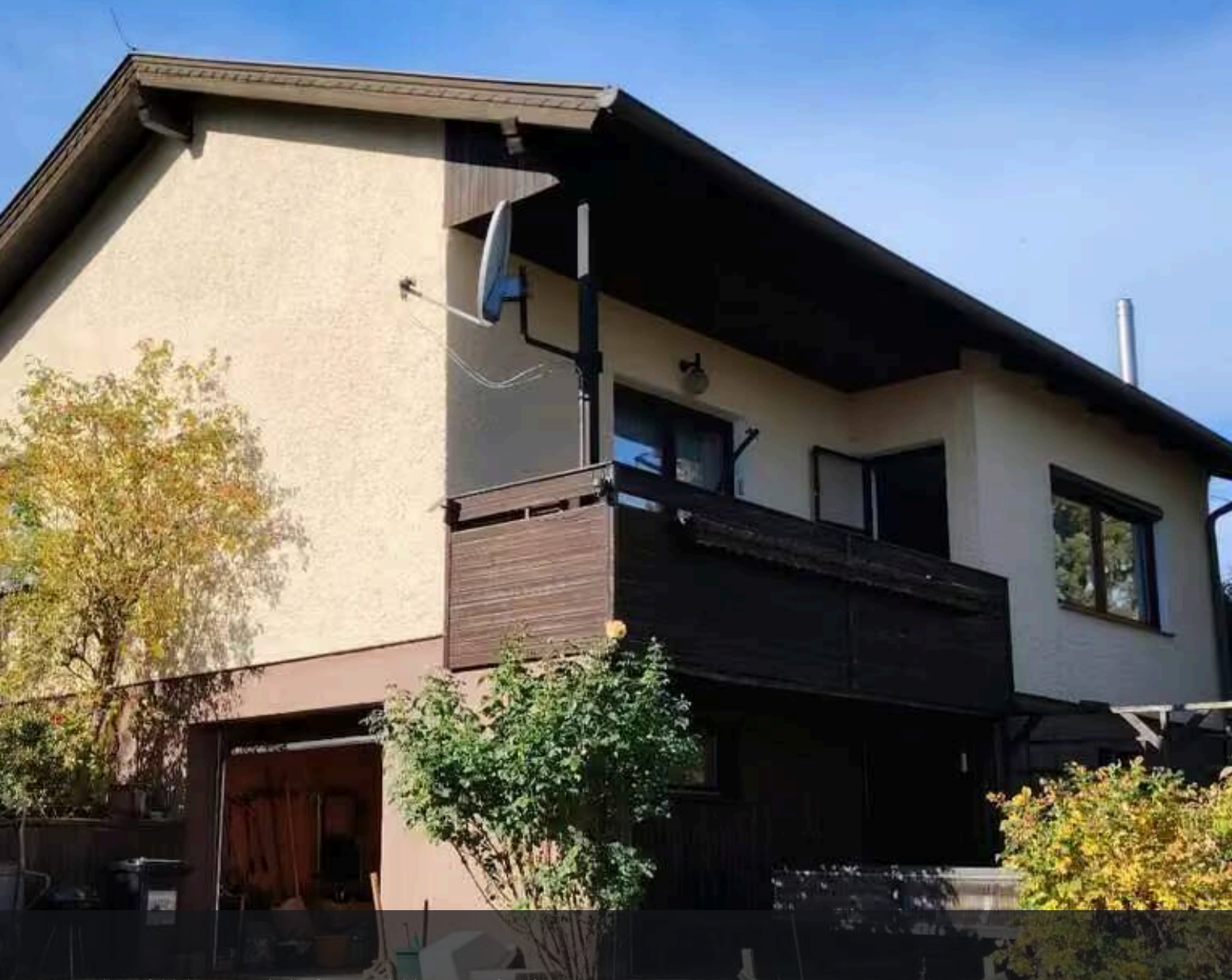




PROPERTY EXPOSÉ



WIESMATH · SINGLE-FAMILY HOUSE

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

**295.000 €**

FOR SALE

**72 m<sup>2</sup>**

LIVING/USABLE AREA

**3**

ROOMS

**1.630 m<sup>2</sup>**

PLOT

DESCRIPTION

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

295.000 €

FOR SALE

|                    |                      |               |                     |
|--------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Living/usable area | 72 m <sup>2</sup>    | Year built    | 1976                |
| Plot               | 1.630 m <sup>2</sup> | Property type | Single-family house |
| Rooms              | 3                    | Offer         | For sale            |
| Bathrooms          | 1                    | Property ID   | O2100170125         |

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Garderobe
- Vorraum
- Badezimmer ca. 4m<sup>2</sup>
- separates WC
- Küche ca. 8m<sup>2</sup>
- Wohn- und Esszimmer ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- weiteres Zimmer bzw. Büro ca. 10 m<sup>2</sup>

Der Balkon mit ca. 6.5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

- Vorkeller
- Heizraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- Werkraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Kellerraum mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- integrierte Garage mit ca. 18 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1976
- Bauweise: massiv
- Zimmer: 3 Wohnräume inklusive Wohn-/Esszimmer
- Heizung: Ölheizung und Holzofen, zusätzlich Schwedenofen im Wohnzimmer
- Garage: ca. 18 m<sup>2</sup>, im Keller integriert
- Carport: ca. 24 m<sup>2</sup>
- 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

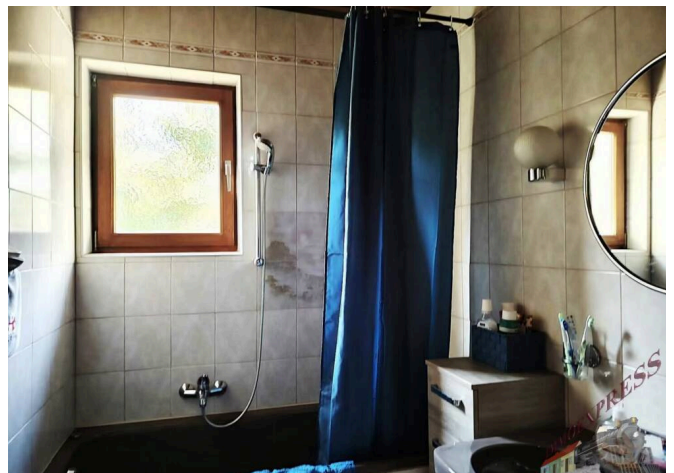
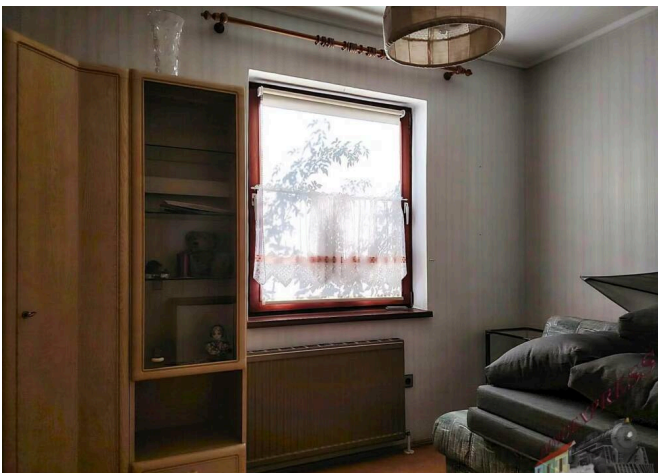
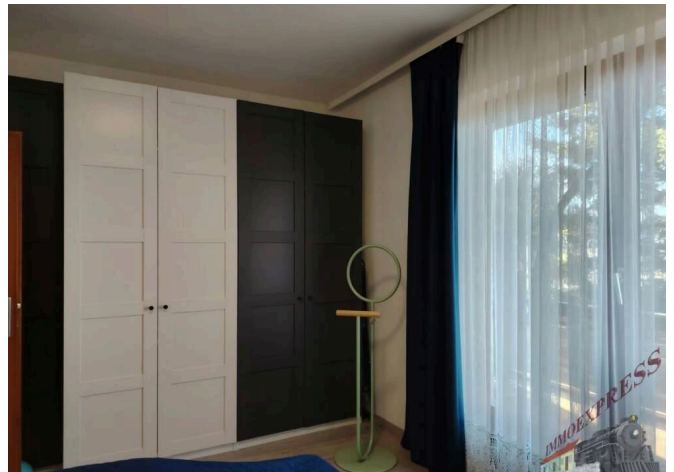
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

#### **IMPRESSIONS**





## FEATURES

— Panoramic View

— Basement

— Fully developed

— Cable/Satellite TV

— Partly furnished

## FURTHER DETAILS

District Wiener Neustadt Umgebung

Location Quality Wiesmath

Buyer's Commission 3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Basement Space 54 m<sup>2</sup>

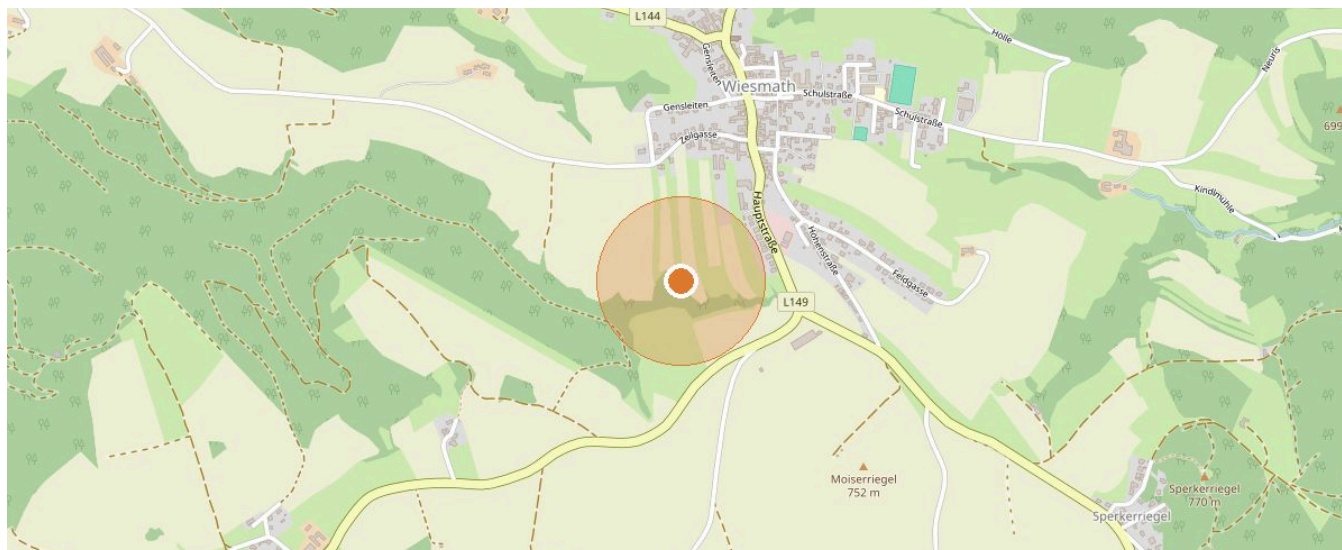
Heating Fuel Oil

Flooring Tiles

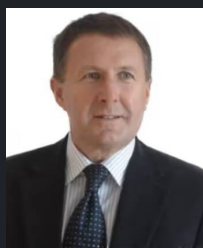
|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Living Area          | <b>72 m²</b>  |
| Total Area           | <b>133 m²</b> |
| Lavatories           | <b>1</b>      |
| Balconies            | <b>1</b>      |
| Balcony Space        | <b>6,5 m²</b> |
| Number of Car Spaces | <b>1</b>      |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Bath Features      | <b>Bathtub</b>   |
| Kitchen            | <b>Complete</b>  |
| Car Space Type     | <b>Garage</b>    |
| Window Type        | <b>Wood</b>      |
| Condition          | <b>Well kept</b> |
| Last Modernization | <b>2024</b>      |

## LOCATION & YOUR CONTACT



2811 Wiesmath · Map data © OpenStreetMap contributors



### YOUR CONTACT

**Helmut Schuster**

Mobile: +43 676 37 91 738

Email: [h.schuster@immo.express](mailto:h.schuster@immo.express)



[VIEW ONLINE](#)

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Property ID O2100170125 · As of 29.10.2026

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.