



EXPOSÉ



WAMPERSDORF · CASA UNIFAMILIAR

Einfamilienhaus mit Potential in Wampersdorf! Ruhige Siedlungslage!

274.000 €

EN VENTA

59 m²

SUPERFICIE

2

HABITACIONES

565 m²

TERRENO

Einfamilienhaus mit Potential in Wampersdorf! Ruhige Siedlungslage!

274.000 €

EN VENTA

Superficie **59 m²**Terreno **565 m²**Habitaciones **2**Baños **1**Año de construcción **1969**Tipo de inmueble **Casa unifamiliar**Oferta **En venta**Referencia **O2100169545**

Kleines Einfamilienhaus sucht neue Besitzer – sanierungsbedürftig mit Entwicklungspotential
In ruhiger Wohnlage von Wampersdorf, unweit des A3-Knotens *Pottendorf*, befindet sich dieses kleine Einfamilienhaus in einem familienfreundlichen Siedlungsgebiet – der Kindergarten liegt gleich in der Nähe.

Objektdetails:

- Grundstücksfläche: ca. 565 m²
- Wohnfläche: ca. 59 m²
- Baujahr: ca. 1969
- Zimmer: 2
- Bauweise: Massivbau
- Dach: Satteldach
- Terrasse: südwestseitig, ca. 16 m²
- Garage: integriert, ca. 33 m²
- Heizung: Gastherme mit Radiatoren
- Keller: keiner

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, die Bausubstanz ist jedoch solide. Mit seinen zwei Zimmern eignet sich die Immobilie derzeit ideal für Singles oder Paare – eine Erweiterung oder ein Umbau zu Ihrem persönlichen Traumhaus ist selbstverständlich möglich.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein, während die geräumige Garage direkt mit dem Wohnbereich verbunden ist und zusätzlichen Komfort bietet.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Diele: ca. 9 m²Küche: ca. 7,5 m²Wohnzimmer: ca. 22,5 m²Schlafzimmer: ca. 14 m²

Badezimmer mit WC

Zugang von der Diele direkt in die Garage

Lage & Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine gute Verkehrsanbindung sowie Nähe zu umliegenden Gemeinden und Wien.

Entfernungen:

Bahnhof Pottendorf-Landegg: ca. 4,7 km (≈ 7 Min Fahrzeit)

Bahnhof Ebreichsdorf: ca. 4,9 km (≈ 7 Min Fahrzeit)

Stadtgrenze Wien: ca. 30 Min Fahrzeit

Fazit

Eine ideale Gelegenheit für handwerklich geschickte Käufer oder alle, die ein kleines Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Dank des attraktiven Grundstücks und der guten Lage bietet diese Immobilie viel Entwicklungspotential.

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.

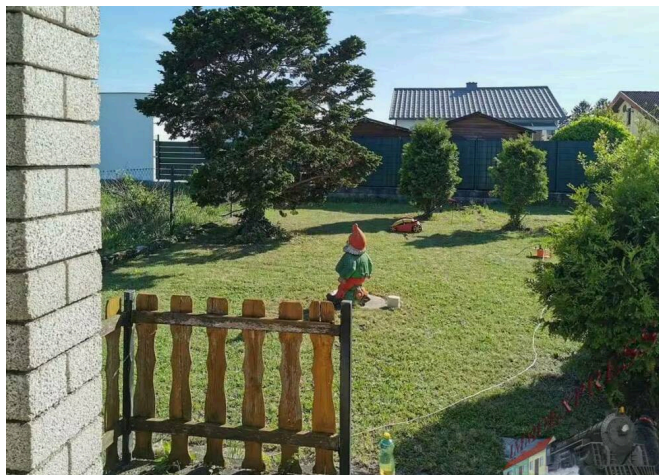
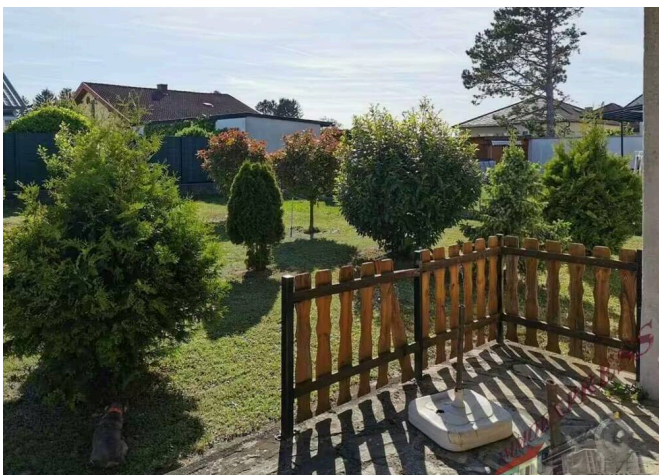
Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen DI(FH) Hr. Schuster unter der

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

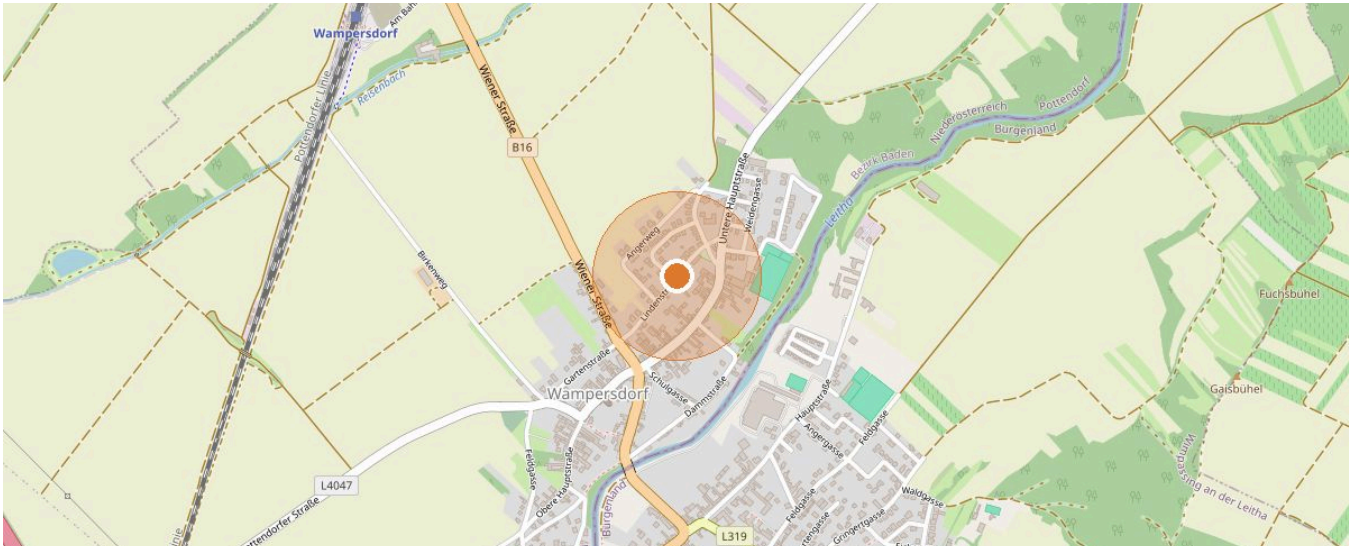
- Vistas panorámicas
- Parcialmente amueblado
- Televisión por cable/satélite
- Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción central
Distrito	Baden
Barrio	Wampersdorf
Ubicación	Pottendorf
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	59 m²
Superficie total	93 m²
Terrazas	1
Superficie de terraza	16 m²
Plazas de aparcamiento	1

Fuente de energía de la calefacción	Gas
Equipamiento del baño	Bañera, Ventana
Cocina	Parcial
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	PVC
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Necesita reforma
Distancia a la parada de autobús	4,5 km

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2485 Wampersdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169545 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.