

**EXPOSÉ**

Referencia O2100169947

Fecha 14.10.2026



## Ankommen und Einziehen! Garage+Garten+Keller+Brunnen

Casa unifamiliar · 2283 Obersiebenbrunn

EN VENTA

**397.000 €****112 m<sup>2</sup>**

Superficie

**3**

Habitaciones

**371 m<sup>2</sup>**

Terreno

### ■ Datos clave

Superficie 112 m<sup>2</sup>Terreno 371 m<sup>2</sup>

Habitaciones 3

Baños 1

Año de construcción 1996

Tipo de inmueble Casa unifamiliar

Oferta En venta

Referencia O2100169947

## ■ Descripción

---

Sie suchen kein Großprojekt, sondern ein **gepflegtes Haus, in das Sie einziehen und sofort das Leben genießen können?** Dann könnte dieses charmante Ziegelmassivhaus genau das Richtige für Sie sein.

In einer **ruhigen Siedlungslage** erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Zuhause mit **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 57 m<sup>2</sup> Keller und 371 m<sup>2</sup> Grundstück** – ideal für Paare, Familien oder alle, die sich ihren persönlichen Rückzugsort mit Garten wünschen.

Der helle Wohnbereich, die moderne Küche und das **2021 renovierte Badezimmer** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die **Fußbodenheizung** schafft angenehme Wärme im ganzen Haus.

Besonders schön: der idyllische Garten mit **sonniger Terrasse und Jacuzzi** – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Auch der großzügige Keller bietet viele Möglichkeiten: Hobbyraum, Stauraum, Werkstatt oder persönlicher Rückzugsbereich – dank **Gartenzugang** besonders vielseitig nutzbar.

### **Ihre Highlights:**

- 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 57 m<sup>2</sup> Keller mit Gartenzugang
- 371 m<sup>2</sup> Grundstück
- 35 m<sup>2</sup> Garage
- Fußbodenheizung
- Badezimmer 2021 renoviert
- Moderne Küche
- Hausbrunnen
- Sonnige Terrasse
- Idyllischer Garten mit Jacuzzi
- Ruhige Siedlungslage
- **Sofort bezugsbereit**

### **Weniger renovieren. Mehr leben.**

Ein gepflegtes Zuhause mit Garten, Platz und viel Privatsphäre – bereit für seine neuen Bewohner.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie das Haus persönlich!**

### **Kontakt:**

Frau Kristin Schmidt-Stohl

ImmoExpress

+43 (0) 664 4681750

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

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.

Obersiebenbrunn verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung an Wien.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Ort.

Über die B49 und die nahegelegene A4 erreichen Sie Wien und den Flughafen in kurzer Zeit – ideal für Pendler.  
Sehr einladendes Objekt

■ Equipamiento

- Trastero
- Vistas panorámicas
- Uso del jardín
- Sótano
- Obra nueva
- Totalmente urbanizado

■ Más detalles

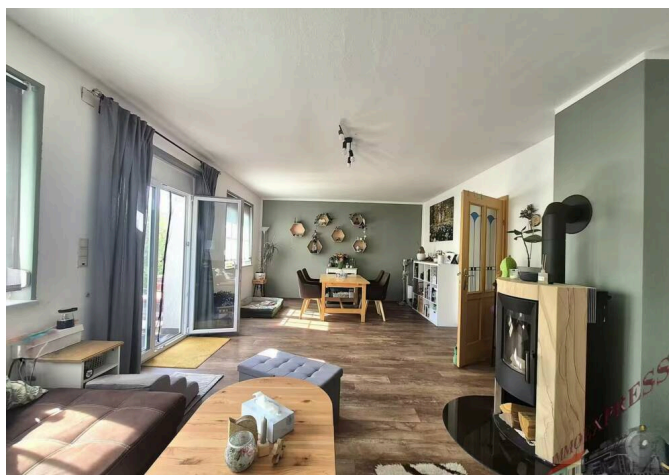
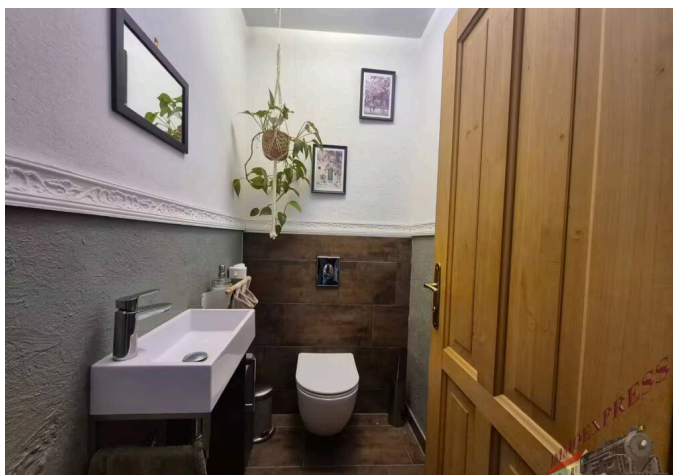
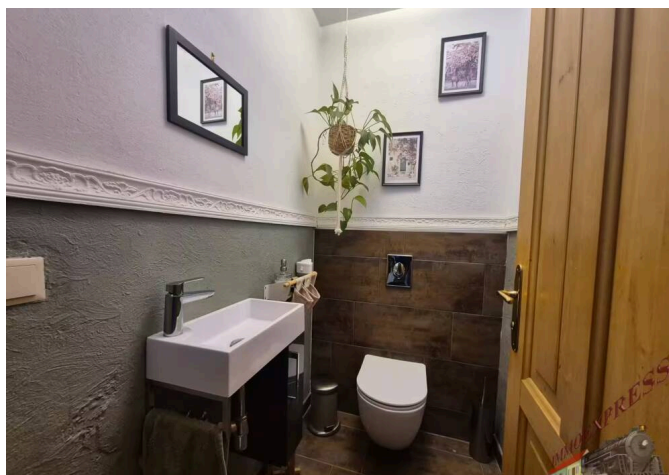
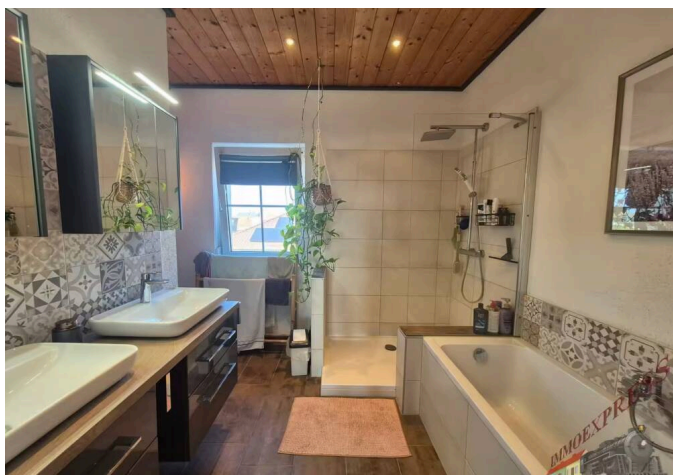
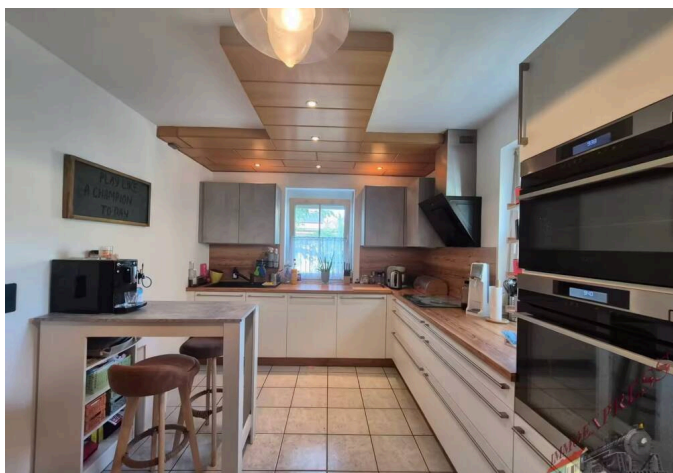
|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central, Gas |
| Distrito               | Gänserndorf              |
| Ubicación              | Obersiebenbrunn          |
| Comisión del comprador | 3 % zzgl. 20% MwSt.      |
| Superficie habitable   | 112 m²                   |
| Superficie total       | 204,5 m²                 |
| Aseos                  | 1                        |
| Terrazas               | 1                        |
| Superficie de terraza  | 20 m²                    |
| Plazas de aparcamiento | 1                        |
| Superficie del jardín  | 258 m²                   |
| Superficie del sótano  | 57 m²                    |
| Unidades de vivienda   | 1                        |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Suelos                 | Parquet                |
| Equipamiento del baño  | Ducha, Bañera, Ventana |
| Cocina                 | Completa               |
| Tipo de aparcamiento   | Garaje                 |
| Tipo de ventanas       | PVC                    |
| Puertas                | Madera                 |
| Aseo independiente     | 1                      |
| Lavabo doble           | Sí                     |
| Estado de conservación | Bien cuidado           |
| Última modernización   | 2021                   |
| Disponible a partir de | Por acuerdo            |
| Público objetivo       | kleine Familie         |

■ Certificado energético

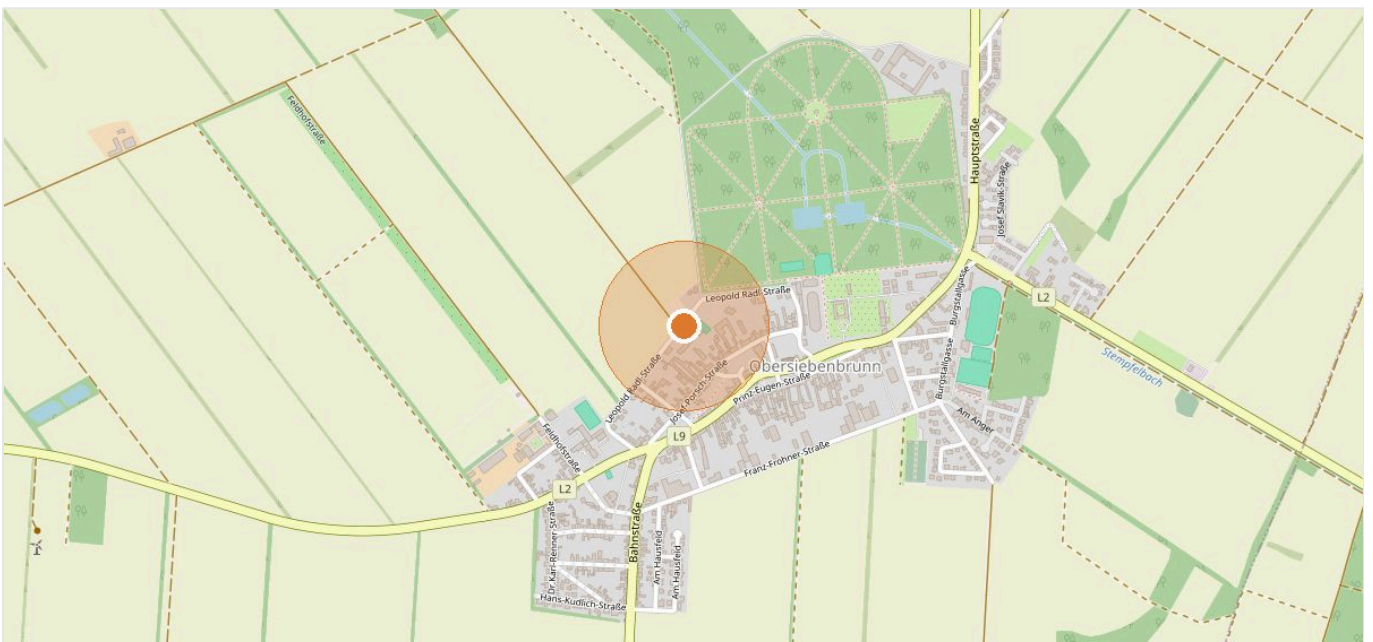
|                  |   |
|------------------|---|
| Clase energética | E |
|------------------|---|

## ■ Impresiones





## Ubicación



2283 Obersiebenbrunn · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

## Su contacto



**Kristin Schmidt Stohl**

Móvil +43 664 46 81 750

Correo k.stohl@immo.express



VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=337638>

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.