



Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

Casa unifamiliar · 2225 Loidesthal

EN VENTA

430.000 €

120 m²

Superficie

4

Habitaciones

915 m²

Terreno

■ Datos clave

Superficie **120 m²**

Terreno **915 m²**

Habitaciones **4**

Baños **1**

Año de construcción **1960**

Tipo de inmueble **Casa unifamiliar**

Oferta **En venta**

Referencia **O2100169918**

■ Descripción

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 x 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

■ Equipamiento

- Vistas panorámicas
- Se admiten mascotas
- Televisión por cable/satélite
- Obra nueva
- Parcialmente amueblado
- Totalmente urbanizado

■ Más detalles

Distrito	Gänserndorf	Superficie de terraza	30 m²
Ubicación	Gänserndorf	Plazas de aparcamiento	1
Gastos de comunidad mensuales	125 €	Superficie del jardín	640 m²
Gastos mensuales de calefacción	125 €	Fuente de energía de la calefacción	Bomba de calor aire
Gastos de explotación sin IVA	125 €	Suelos	Laminado
Gastos mensuales sin IVA	250 €	Cocina	Completa
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt.	Tipo de aparcamiento	Garaje
Observaciones sobre el precio	Negociable	Tipo de ventanas	PVC
Superficie habitable	120 m²	Estado de conservación	Como nuevo
Superficie total	250 m²	Última modernización	2024
Aseos	1		

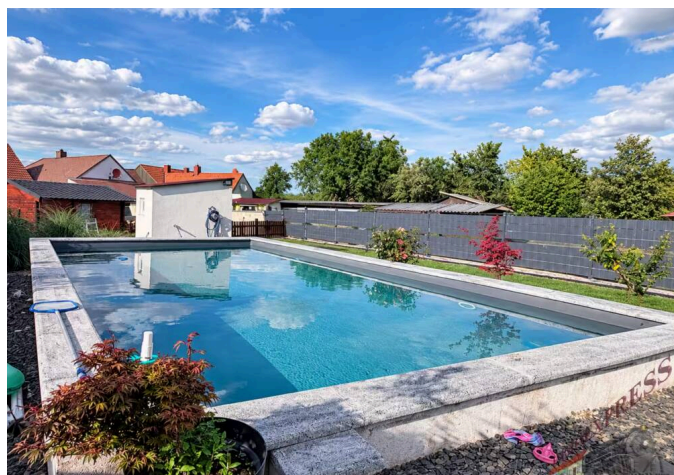
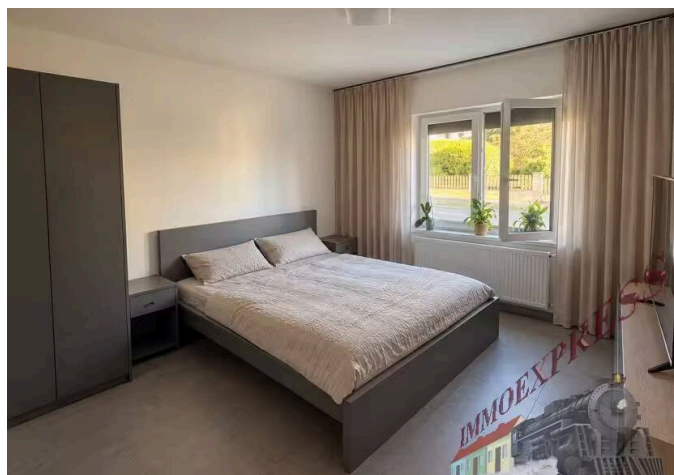
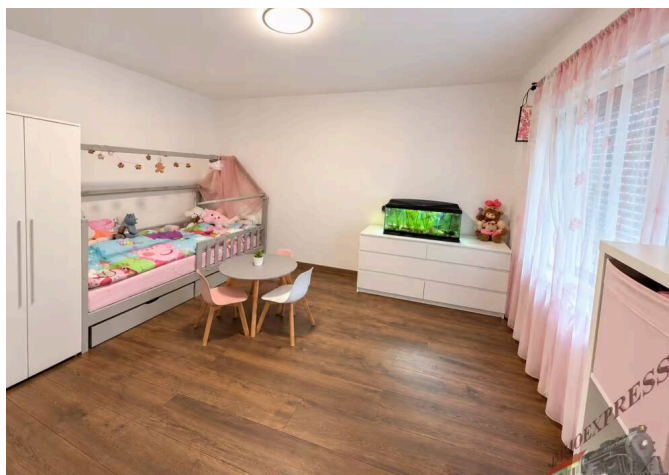
Terrazas

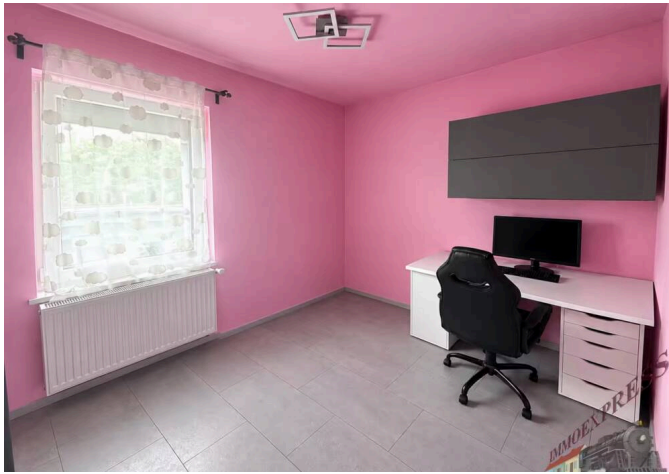
1

Disponible a partir de

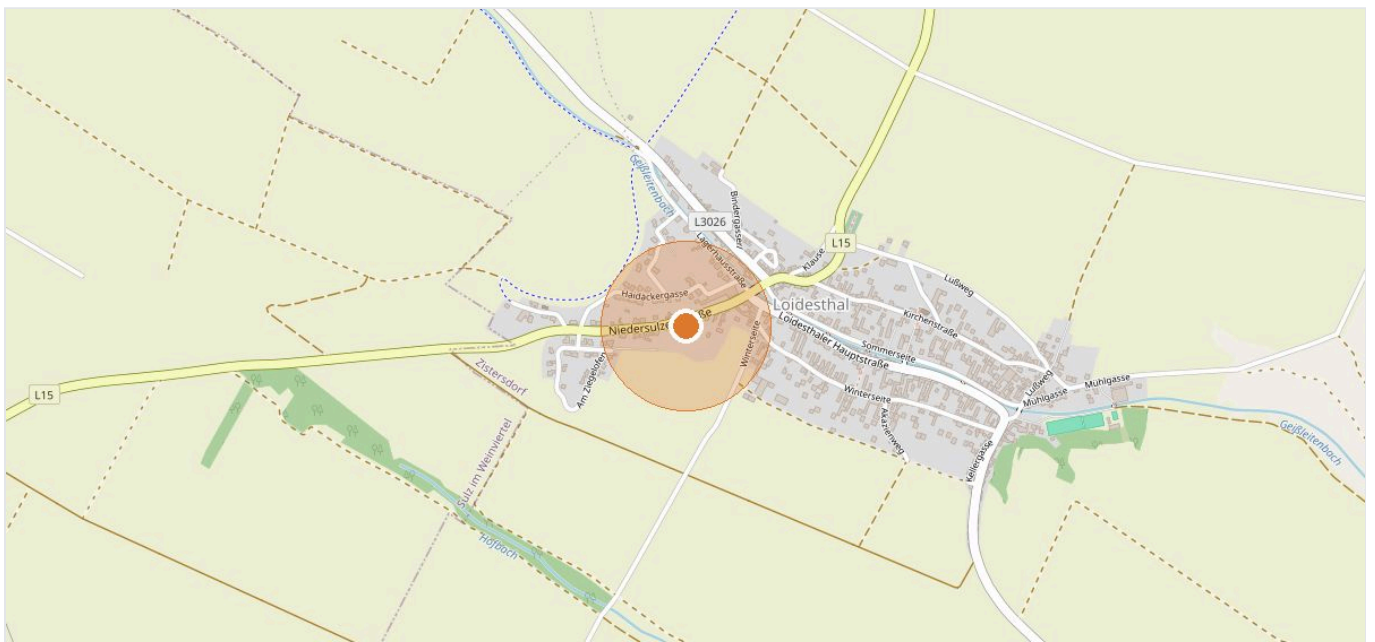
Por acuerdo

■ Impresiones





Ubicación



2225 Loidesthal · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Josef Fuhrmann

Móvil **+43 664 43 32 283**

Correo **j.fuhrmann@immo.express**



VER EN LÍNEA

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

Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=344402>

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.