



EXPOSÉ

LOIDESTHAL · CASA UNIFAMILIAR

Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

430.000 €

EN VENTA

120 m²

SUPERFICIE

4

HABITACIONES

915 m²

TERRENO

Einfamilienhaus mit Swimmingpool in 2225 Loidesthal

430.000 €

EN VENTA

Superficie **120 m²**

Terreno **915 m²**

Habitaciones **4**

Baños **1**

Año de construcción **1960**

Tipo de inmueble **Casa unifamiliar**

Oferta **En venta**

Referencia **O2100169918**

Einfamilienhaus mit großem Eigengrund, Pool, eigenem Kinderspielfeld 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**
- Kinderspielfeld 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.

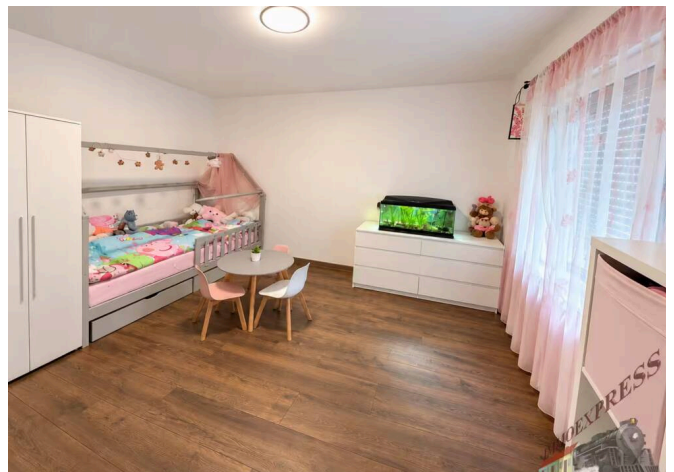
Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.

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

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

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

MÁS DETALLES

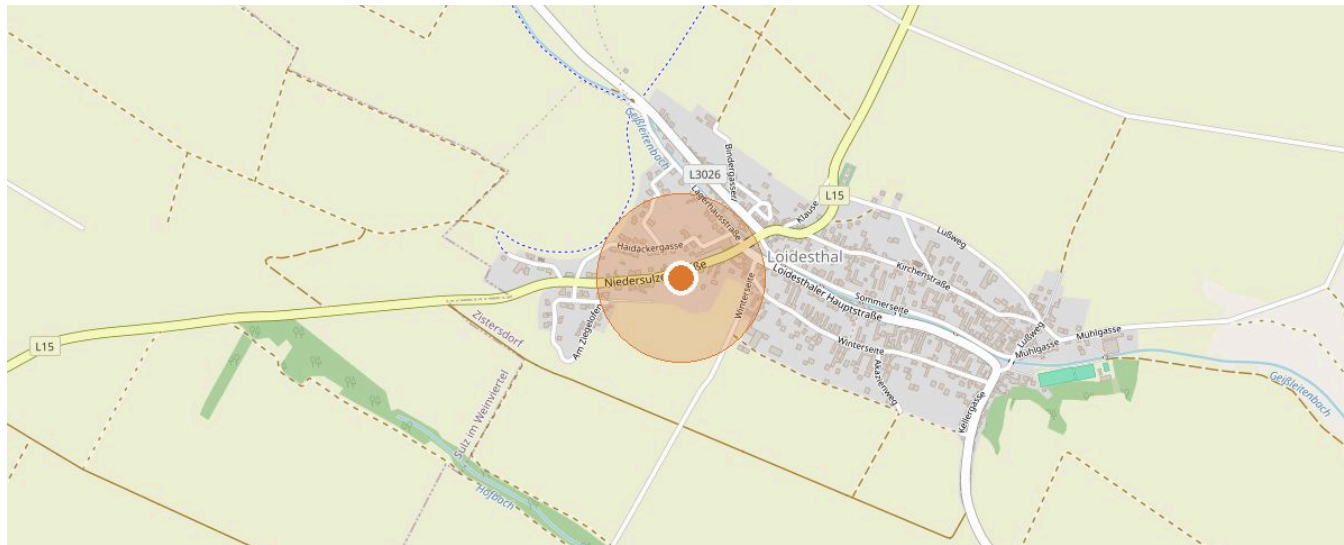
Distrito	Gänserndorf
Ubicación	Gänserndorf
Gastos de comunidad mensuales	125 €
Gastos mensuales de calefacción	125 €
Gastos de explotación sin IVA	125 €
Gastos mensuales sin IVA	250 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt.
Observaciones sobre el precio	Negociable
Superficie habitable	120 m²

Superficie de terraza	30 m²
Plazas de aparcamiento	1
Superficie del jardín	640 m²
Fuente de energía de la calefacción	Bomba de calor aire
Suelos	Laminado
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	PVC
Estado de conservación	Como nuevo

Superficie total	250 m²
Aseos	1
Terrazas	1

Última modernización	2024
Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



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 · Referencia O2100169918 · 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.