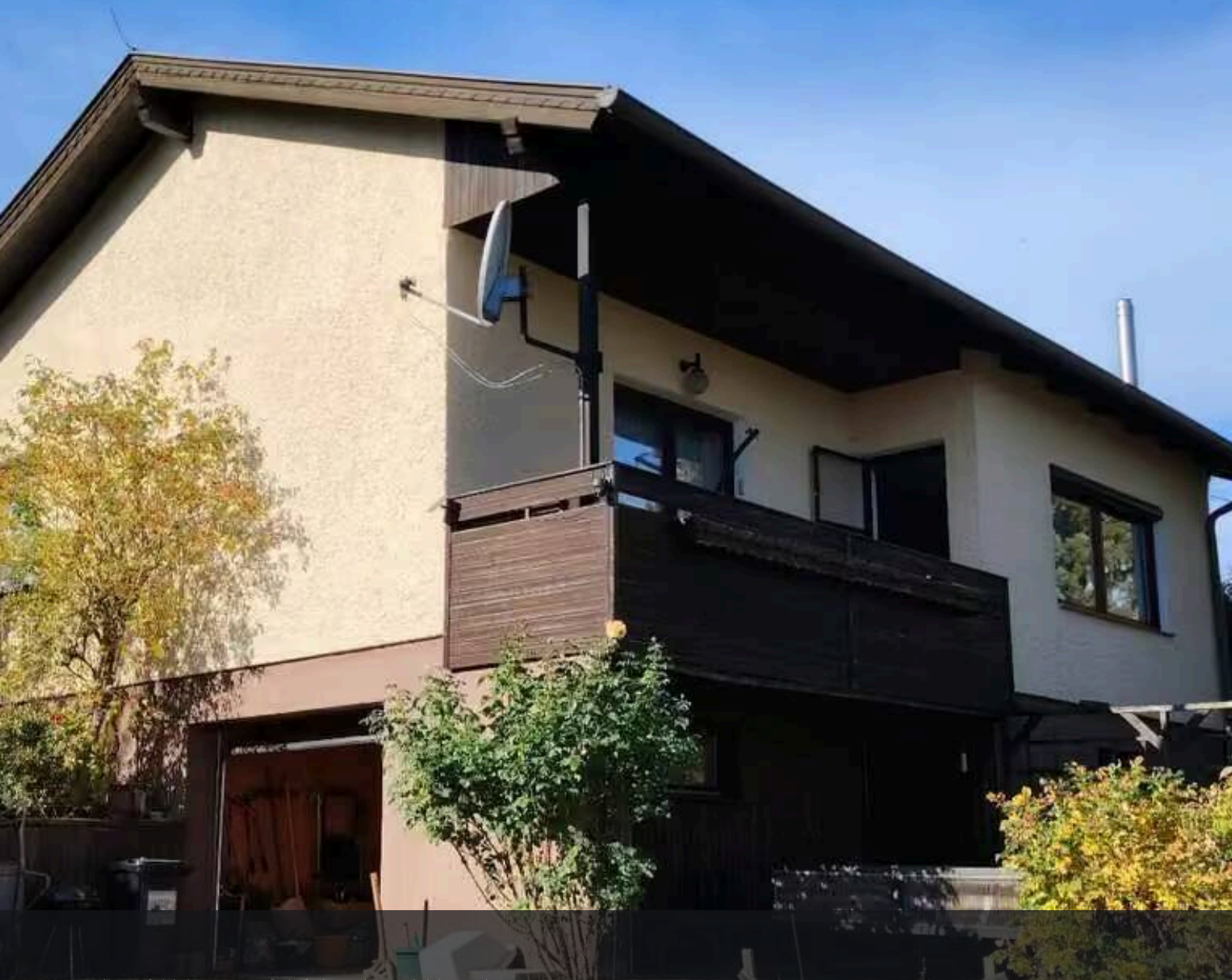




EXPOSÉ



WIESMATH · CASA UNIFAMILIAR

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

295.000 €

EN VENTA

72 m²

SUPERFICIE

3

HABITACIONES

1.630 m²

TERRENO

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

295.000 €
EN VENTA

Superficie	72 m ²	Año de construcción	1976
Terreno	1.630 m ²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche

- Garderobe
- Vorraum
- Badezimmer ca. 4m²
- separates WC
- Küche ca. 8m²
- Wohn- und Esszimmer ca. 25 m²
- Schlafzimmer ca. 14 m²
- weiteres Zimmer bzw. Büro ca. 10 m²

Der Balkon mit ca. 6.5m² 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 m²

- Vorkeller
- Heizraum mit ca. 15 m²
- Werkraum mit ca. 10 m²
- Kellerraum mit ca. 22 m²
- integrierte Garage mit ca. 18 m²

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 m²
- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Kellerfläche: ca. 54 m²
- Baujahr: ca. 1976
- Bauweise: massiv
- Zimmer: 3 Wohnräume inklusive Wohn-/Esszimmer
- Heizung: Ölheizung und Holzofen, zusätzlich Schwedenofen im Wohnzimmer
- Garage: ca. 18 m², im Keller integriert
- Carport: ca. 24 m²
- 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

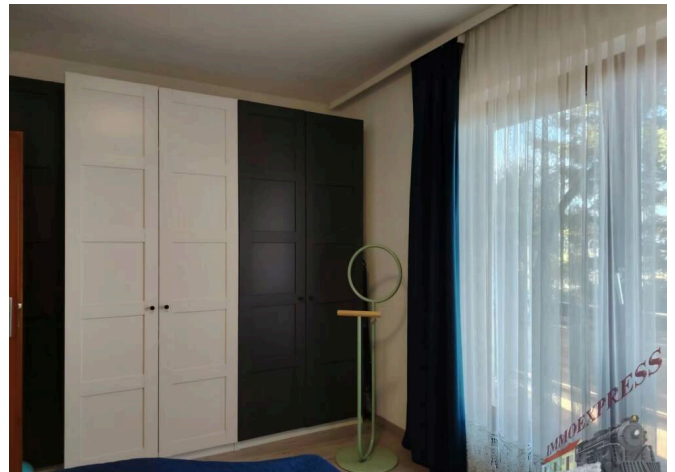
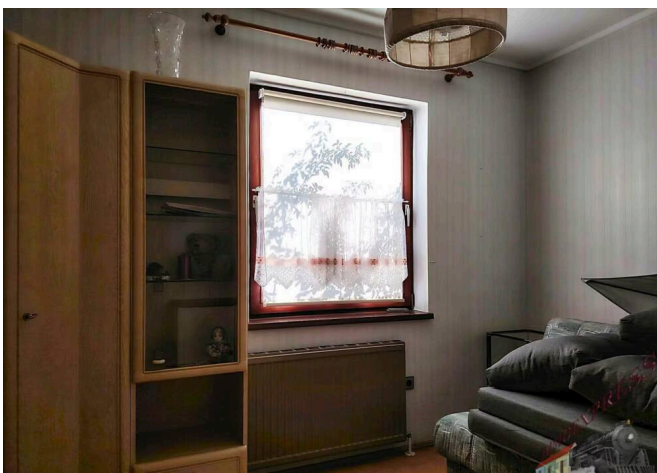
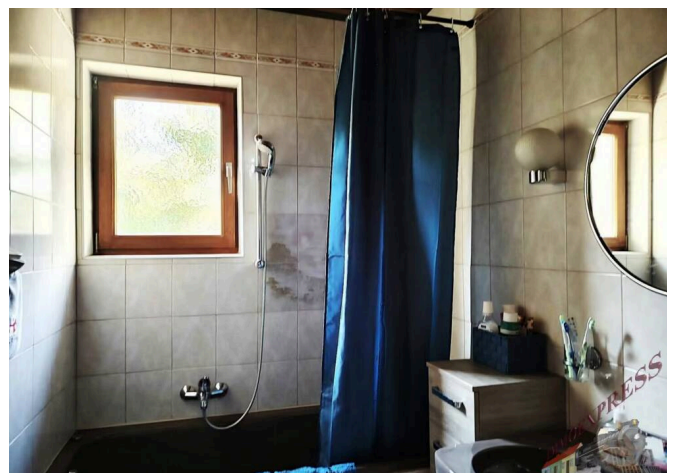
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Vistas panorámicas

— Sótano

— Totalmente urbanizado

— Televisión por cable/satélite

— Parcialmente amueblado

MÁS DETALLES

Distrito **Wiener Neustadt Umgebung**

Ubicación **Wiesmath**

Comisión del comprador **3 % zzgl. 20% MwSt. vom
Gesamtkaufpreis**

Superficie del sótano **54 m²**

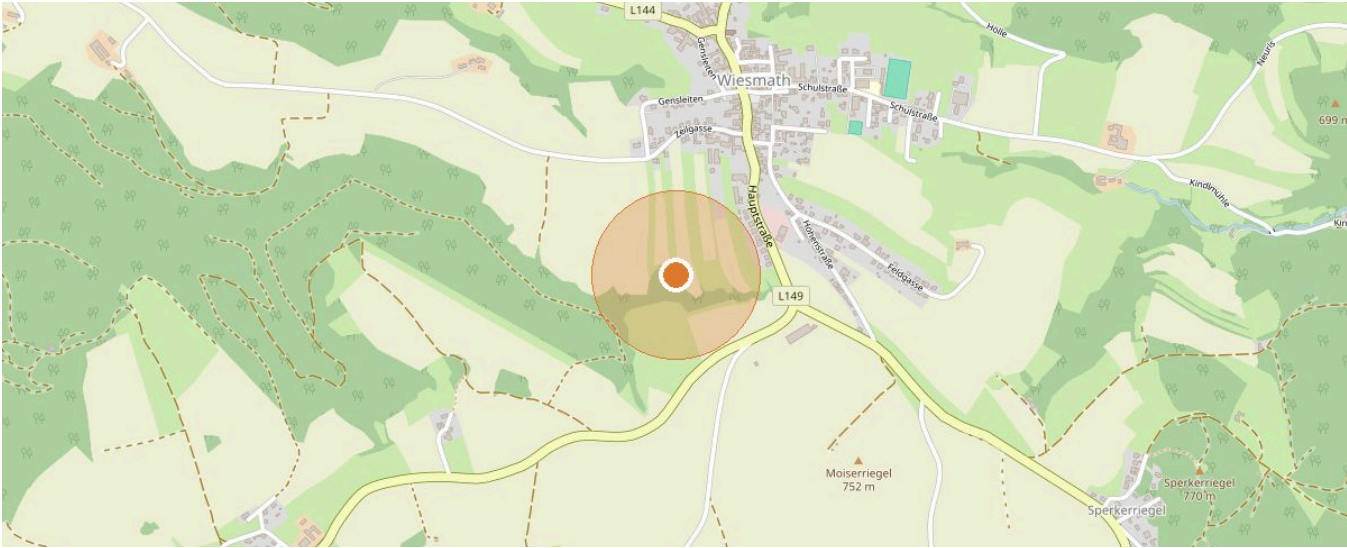
Fuente de energía de la calefacción **Gasóleo**

Suelos **Baldosas**

Superficie habitable	72 m²
Superficie total	133 m²
Aseos	1
Balcones	1
Superficie del balcón	6,5 m²
Plazas de aparcamiento	1

Equipamiento del baño	Bañera
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	Madera
Estado de conservación	Bien cuidado
Última modernización	2024

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2811 Wiesmath · 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 O2100170125 · Fecha 30.10.2026

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.