



#0001007721

**SELTENE GELEGENHEIT: WOHNEN IN FELDRANDLAGE MIT  
ALTBAUMBESTAND AM ORTSRAND IN EINZELLAGE IM  
UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON WIEN**

2000 Oberzögersdorf



Kaufpreis: 595.000,00 €

Wohnfläche: 213,22 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieser Liegenschaft bestens erfüllt. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse am südlichen Ort- und Feldrand einer kleinen Ortschaft in der Stadtgemeinde Stockerau, somit im unmittelbaren Nahbereich von Wien, nahezu in Einzellage.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in schönster Wohnlage direkt am Feld- und Ortsrand in Einzellage mit Altbaumbestand im unmittelbaren Nahbereich von Stockerau und Wien durch eine große Anzahl an gepflegten Räumlichkeiten mit einem für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbarem Anwesen und herrlichem Grundstück, viel Wohn- und Stauraum sowie einer Garage und der Möglichkeit auf eine zweite Wohneinheit. Derzeit wurde das liebevolle Einfamilienhaus als Wohnhaus für zwei Familien, ursprünglich als Forsthaus einer Gutsverwaltung, genutzt und bietet eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Die Gesamtliegenschaft besteht aus zwei Wohneinheiten, welche jedoch als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden können. Empfangen werden Sie in der Wohneinheit im Erdgeschoss durch einen zentralen Vorraum mit Garderobe, eine Wohnküche mit integrierter Küche inkl. sämtlichen Markengeräten und Essbereich, weitere Wohnwünsche werden durch drei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Ein separater Eingang mit Garderobe sowie stilvollen Holzstiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss und somit in die zweite Wohneinheit, welche über eine ähnliche Raumaufteilung, selbstverständlich mit eigenen Sanitärbereichen und Küche verfügt.

Der dem Wohnhaus vorgelagerte herrliche Garten mit Altbaumbestand, welcher für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar ist, bietet eine tolle Lebensqualität und lädt auf angenehme Stunden im Grünen im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Wien.

Viel Liebe und Geschmack wurde in die Ausstattung und Gestaltung dieses Wohnjuwels investiert, um den ursprünglichen Charakter und Wohnambiente bestmöglich zu erhalten. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung und der Möglichkeit auf mehrere Einzelöfen.

Weitere Parameter, welche für die Liegenschaft sprechen, sind die stiltypischen Ausstattungsmerkmale sowie die gute Wohnlage. Ausreichend Stauraum und Parkmöglichkeiten bieten die große Garage, ein zusätzliches Nebengebäude sowie ein Gewölbekeller aus früheren Tagen. Weitere Parkmöglichkeiten sind durch Parkflächen vor und auf der Liegenschaft sichergestellt.



Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühliegenschaft übermitteln zu dürfen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Bungalow, Ferienhaus, Bauernhof, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1900
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 5 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	595.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	595.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Oberzögersdorf ist ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Stockerau sowie Korneuburg ein sehr beliebter Wohnort.

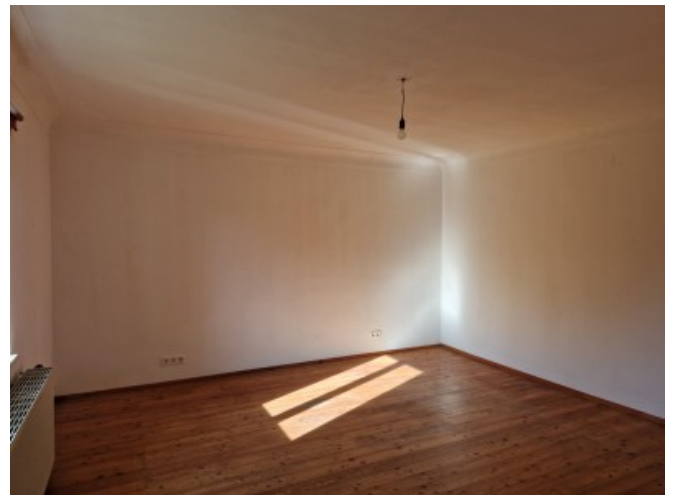
Stockerau verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Die Stadt lässt hier keine Wünsche unerfüllt. Die nahe gelegenen Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Erholungs- und Ruhesuchende.

Ausreichend Freizeitangebote finden Sie direkt in der Stadt. In wenigen Gehminuten ist das Zentrum und der Bahnhof erreichbar, wodurch ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Hollabrunn, Krems, St. Pölten, Tulln und Wien selbstverständlich werden. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

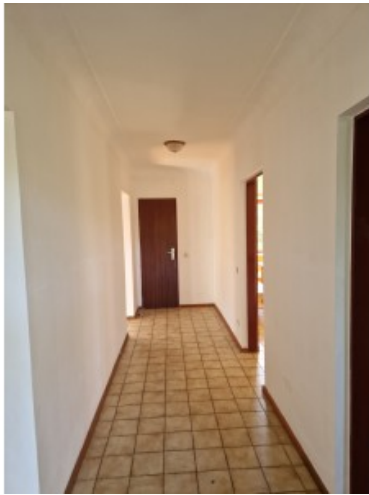


GALERIE











**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**Raiffeisen Immobilien**

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN**

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELHOFFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
📧 peter.felhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem österreichischen Netzwerk
  - Internat & Priv.
  - Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
  - Fremdsprachen
  - Verkaufszentren

Für unsere zunjüngstigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Mietern
- Eigentümern
- Baugemeinschaften
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlagen und Gewerbeobjekten

Schicken Sie auf Profis und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMILTLAGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHALF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverkündliches Besichtigungstermin!

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELHOFFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.felhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

