



#0001007827

**BUNGALOW MIT TRAUMHAFTEM GARTEN IN ALLERBESTER
WOHN- UND RUHELAGE VON WÜRNITZ MIT HERRLICHEM
LANDSCHAFTSBLICK**

2112 Würnitz



Kaufpreis: 345.000,00 €

Wohnfläche: 65,58 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

In schönster Ruhelage, in Würnitz befindet sich dieses Wohnhaus mit großem Garten, Garage und herrlichem Landschaftsblick. Hier wird Lebensqualität und Ruhe, wie nur bei ganz wenigen Liegenschaften groß geschrieben. Wohnen inmitten der Natur, gepaart mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Diese Liegenschaft besticht durch einen herrlichen Landschaftsblick und seine Lage mit gepflegtem Garten und vielem mehr. Es gibt unzählige Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, das gut dimensionierte Grundstück oder der liebevolle Garten mit herrlichem Wintergarten. Die Liegenschaft ist gesamt als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, bietet für den zukünftigen Eigentümer viele Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch ein geräumiges Vorzimmer, ein gut dimensioniertes Wohnzimmer, einen herrlichen Wintergarten, die möblierte Küche samt Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Das Kellergeschoß bietet neben klassischen Kellerräumlichkeiten drei weitere Zimmer, welche aufgrund der idealen Hanglage eben in den Garten münden, somit zusätzlichen Wohnraum bieten würden.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung oder anhand eines Einzelofens mit Holz. Ausreichend Einstellmöglichkeiten und einen Werkstattbereich sowie ein Stüberl bietet der Keller. Ausreichend Schutz für Ihr Auto bietet eine Garage, weitere Parkmöglichkeiten sind selbstverständlich vorhanden.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen befinden sich in gutem, gepflegtem Zustand, wurden laufend durch die Eigentümer adaptiert und wäre somit sofort beziehbar.

Der herrliche Wintergarten samt großem Garten laden zu angenehmen Sonnenstunden sowie zu herrlichen Grillnachmittagen mit Ihrer Familie oder Freunden.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck dieses außergewöhnlichen Gesamtpaketes mit vielen Möglichkeiten auch für Gartenliebhaber machen zu können!

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.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Bungalow, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1976
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	20.04.1983
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 66 m ²
Grundfläche	ca. 792 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	28.11.2023
Gültig bis	27.11.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	251,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,27
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	345.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	345.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage von Würnitz wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

Würnitz liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Würnitz bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

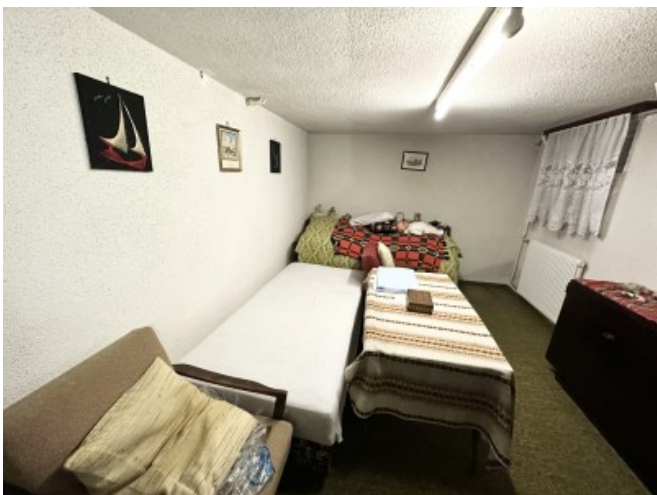
In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.



GALERIE











Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

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

☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

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

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
 - Intern & Extern
 - Raiffeisen-Platz in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Maklermarkt

Für unsere zahlungswilligen Rufkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAHLT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

