



#0001008174

**GELEGENHEIT AUF EIN GROSSZÜGIGES EIN- BZW.  
MEHRFAMILIENHAUS MIT VIEL WOHNRAUM, DERZEIT DREI  
WOHNEINHEITEN SAMT GROSSER HALLE UND VIEL POTENTIAL  
FÜR WEITEREN WOHNRAUM**

2000 Zissersdorf



Purchase price: 990.000,00 €

Living Area: 261,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Dieser Wohntraum in schönster Grünruhelage, im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Stockerau, etwas abseits der Straße, somit sehr ruhig mit herrlichem Blick in den geschlossenen Innenhof mit Garten, unweit des Feldrandes gelegen, wird Sie garantiert begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den hauseigenen, natürlich angelegten Garten von der Terrasse aus an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage, unweit des Feldrandes, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche inmitten der Natur in Zissersdorf durch einen wunderbaren Grünblick, hochwertige Ausstattungsdetails, herrliche, südwestseitige Sonnenterrasse mit Blick in den natürlich angelegten Garten sowie insgesamt drei Wohneinheiten, wovon aktuell eine vermietet und die beiden anderen, möglichen Wohneinheiten großzügig vom aktuellen Eigentümer und seiner Familie bewohnt werden. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, sind die zahlreichen Nebengebäude in Form einer großen Halle mit ca. 200m<sup>2</sup>, einer kleineren Halle, derzeit als Werkstatt genutzt, mit ca. 100m<sup>2</sup>.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe sowie einem herrlichen Kachelofen und das Badezimmer mit Dusche. Von hier aus sind die Stiegenanlagen in das Ober- und das Kellergeschoss zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Wohnküche inkl. integrierter Küche mit sämtlichen Markengeräten sowie ein großes Schlafzimmer, eine Speis sowie ein WC erfüllt. Vervollständigt wird das Ambiente durch einen direkten Ausgang auf die herrliche, südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse mit Blick auf den hauseigenen, geschlossenen Garten.

Massive Stiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein mehr als großzügig angelegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC und einen Schrankraum erfüllt. Im sehr großzügig angelegten Galeriebereich befindet sich auch die Küche samt Essplatz.

Eine separate Wohnung mit eigenem Eingang von der Straße aus ist derzeit vermietet, das Mietverhältnis kann auf Wunsch selbstverständlich übernommen werden. Zusätzlich stehen dem neuen Eigentümer hier noch eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein



Badezimmer und ein WC zur Verfügung.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche offen, hier befinden sich diverse Kellerräumlichkeiten sowie der Technik- und Heizraum. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft selbstverständlich kostengünstig anhand einer Ölzentralheizung.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die hochwertigen Ausstattungsdetails oder die ruhige Wohnlage oder die Tatsache, dass dem neuen Eigentümer neben einem großen, stilvollen Wohnhaus eine Halle mit ca. 200m<sup>2</sup> sowie eine separate Werkstatt mit ca. 100m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, eine gewerbliche Nutzung wäre selbstverständlich aufgrund der Widmung möglich.

Auf angenehme Sonnenstunden laden die Terrassenbereiche. Der sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde, bietet selbstverständlich noch die Option eines Pools. Lebensqualität und Familiensinn stehen bei dieser Liegenschaft an erster Stelle!

Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Traum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser außergewöhnlichen Wohlfühlliegenschaft zu machen!

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Apartment House, Bungalow, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1956, 1962, 1992
Construction status	Finished
Construction Completion Date	19.09.2008
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Carport, 5 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 261 sqm
Base Area	ca. 1.567 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	04.11.2014
Valid until	03.11.2024
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	107,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,48
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	10
Floors	2
Bathrooms	3
Toilets	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	990.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	990.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Zissersdorf ist ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Stockerau, Hausleiten sowie Korneuburg sehr beliebter Wohnort.

Stockerau und Hausleiten verfügen 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.

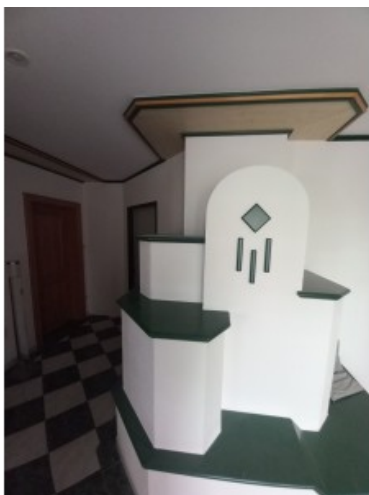
Ausreichend Freizeitangebote finden Sie direkt in der Stadt. In wenigen Minuten ist das Zentrum und der Bahnhof erreichbar, wodurch ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Hollabrunn, Krems, St. Pölten, Tulln und Wien selbstverständlich werden. Über den in wenigen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



GALLERY



















„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 Gespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Irland & UK
  - Raiffeisen-Platz in deutscher Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnraum

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERWENDET ODER VERMIETUNG VERFÜRCHT!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

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

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

