

Lust auf Landleben? 2113 Wetzleinsdorf

€ 490.000,00

8 Zimmer

ca. 252,00 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Landluft und dörfliche Idylle im sanften Hügelland des Weinviertels - nur 15 Autominuten von Korneuburg Ein- oder Zweifamilienhaus oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach? Es erwarten Sie zwei Wohneinheiten in ruhiger, ländlicher Umgebung die sowohl getrennt als auch gemeinsam genutzt werden können. Vom Wohnbereich beider Einheiten gelangen Sie direkt in den uneinsehbaren, südseitigen Garten. Top 1: Wohnfläche ca. 93m² auf einer Ebene, erbaut 1966, kernsaniert und umgebaut 2016, teilweise überdachte Terrasse ca. 47 m² 3 Schlafzimmer, Wohnküche mit Ausgang auf die Südterrasse, 1 Bad, 1 WC Top 2: Wohnfläche ca. 160m² auf 2 Ebenen, erbaut 2008, überdachte Terrasse ca. 13m² 3 Schlafzimmer, geräumige Wohnküche mit Kaminofenanschluss und Ausgang auf die Südterrasse, 1 Bad, 1 WC, Schrankraum, Galerie, Technikraum, Abstellraum Keller: Zwei geräumige Garagen mit elektrischen Toren -Garage 1: ca 54m² (Einfahrtshöhe 2,65m, Breite 2,95m) -Garage 2: ca. 46m² (Einfahrtshöhe 1,85m, Breite 2,48m) -Abstellraum ca. 27m² -ca. 70m² Erdkeller Ausstattung: Fenster: Top 1 Holz 3-fach, Top 2 Kunststoff 2-fach, Sicherheitstüre Heizung: Hackschnitzel Mikro Fernwärme (Fuß- und Wandheizung) zusätzlicher Schwedenofenanschluss in Top 2 Top 1 verfügt über eine Inventerlüftung, Top 2 verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung Lage/Infrastruktur: -ca. 15 km nördlich der Bezirkshauptstadt Korneuburg -Gärtnerei, "Kuchlkastl" und Ab Hof Verkauf direkt im Ort

-Kindergarten, Volksschule, Ärzte und Supermarkt im Nachbarort Großrußbach, Hauptschulen und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung. **VIP-Service** Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf **www.IMMO-CONTRACT.com** Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Mag. Claudia WINGLHOFER, Tel. 050/450-210 oder 0676/841 420-216** Rund 3.000 aktuelle Immobilien: **www.IMMO-CONTRACT.com** wir danken für Ihre Empfehlung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:60.8 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf:C

Objektnummer	2000/34398	Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr	ca. 2008	Vermarktung	Kauf
Lage	15 km nördlich von Korneuburg	Grundfläche	ca. 700,00 m²
Wohnfläche	ca. 252,00 m²	Zimmer	8
WC	2	Garagenstellplätze	2
HWB Klasse	C	Heizung	Zentralheizung mit Fernwärme
Bad	2	Terrasse	2
HWB Wert	60,8 kWh/m²a		

Claudia Winglhofer

Claudia.Winglhofer@IMMO-
CONTRACT.com
+43 676/841 420-216
www.IMMO-CONTRACT.com

