



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161790

erstellt am : 10.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 390000€

Straße:

3250 Wieselburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

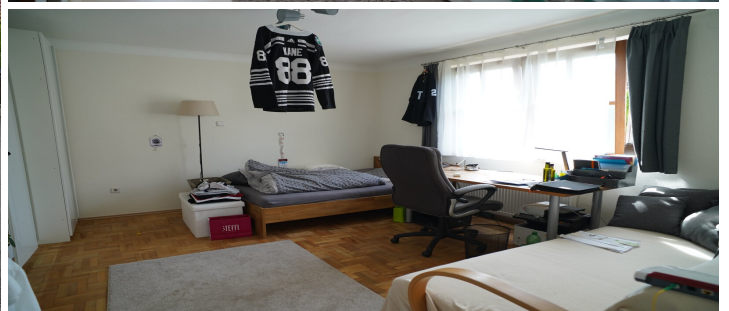
t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 168m²

Nutzfläche: 90m²

Grundfläche: 743m²

Renoviertes Zweifamilienhaus in Zentrumsnähe Wieselburg



Dieses in einer verkehrsrhigen Siedlungsstraße in der Nähe des Wieselburger Zentrums errichtete Zweifamilienhaus sucht neue Besitzer.

Auf einem 743 m² rechteckigen und ebenen Grundstück (Widmung Bauland Wohngebiet) wurde 1966 ein Haus errichtet, 1968 zuerst um einen Kellerraum und um 1 Zimmer erweitert, und 1970 komplett aufgestockt.

Der Anschluss ans öffentliche Kanalnetz erfolgte 1974, eine Althausanierung erfolgte 1988.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Über einen Windfang erreicht man über ein paar Stufen den Vorraum, von dort aus gelangt man in die Küche und ins Schlafzimmer 1.

WC und Bad sind über den Vorraum erreichbar, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer 2 sind über die Küche erreichbar.

Raumaufteilung Obergeschoss:

Vorraum, WC, Bad

Schlafzimmer

Die Wände zwischen Schlafzimmer 2 und Küche sowie Küche 2 und Diele wurden entfernt, es entstand dabei eine große Wohnküche mit Essbereich und Lounge Ecke.

Im Keller sind 3 Räume mit ausreichend Lagerplatz.

Das Haus wurde über die Jahrzehnte laufend renoviert:

- * Gasheizung und Radiatoren
- * Vollwärmeschutz 12 cm Kork
- * Dacheindeckung
- * Küche
- * beide Bäder neu
- * Fenster, Türen

Des weiteren erfolgte 2024 / 2025 eine Generalsanierung:

- * EG / Keller: Warmwasser, Leitungen neu / Fliesenboden mittlerer Kellerraum, Wände spachteln + ausmalen
- * EG Gesamt: Wände u. Decken verputzen, verspachteln sowie neu beschichten / Parkettboden SZ und WZ schleifen, ausbessern und neu versiegeln
- * OG Gesamt: Wanddurchbrüche, Demontagen, Stemm- u. Verputzarbeiten, Mauerungen - alle Räume
- * OG: Elektroinstallation inkl. Zählerkasten OG neu
- * OG Gesamt:
 - Wände und Decken - Kantenschutz und Unterzüge montieren / Wände und Decken verputzen,erspachteln und neu beschichten
 - Unterkonstruktion Boden - alte Belege entfernen, Estrich überarbeiten, Leitungen neu
 - Unterkonstruktion und Nivellierung neu zur Vorbereitung für neue Fliesen- und Parkettboden
 - Fliesenböden neu inkl. Unterkonstruktion und Fussbodenheizung - 65m²

* OG Wohn/ESS: Parkettboden- hochwertig im Wohn-/Essbereich inkl. Fussbodenheizung - 15m² inkl. Sockel

* OG SZ: Parkettboden- hochwertig im Schlafzimmer - 21m²

* OG: Neue Küche mit neuen Elektrogeräte montieren, Geräte anschliessen

Das Haus befindet sich in einem technisch gut renovierten Zustand in einer ruhigen Siedlungslage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<500m Apotheke <500m Klinik <8.500m Kinder < Schulen

<500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Nahversorgung

<500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Bank

<500mPost <500mGeldautomat <500mPolizei <1.000mVerkehrBus
<500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <1.000mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 743m²

Wohnfläche: 168m²

Nutzfläche: 90m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 196m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.71m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 390000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at