

## Traumhaftes Wohnen in der Natur - Einfamilienhaus - Wienerwald - Siegenfeld



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Björn Bannert

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

Telefon: +43 5574 54325

Mobile: +43 664 75125616

E-Mail: bb@kmenta-immo.at

Traumhaftes Wohnen in der Natur - Einfamilienhaus - Wienerwald - Siegenfeld  
Das Einfamilienhaus Baujahr 1985 befindet sich auf einem großen Grundstück (1.103 m<sup>2</sup>).

Vom zentralen Stiegenhaus erreicht man die Wohnungen im Erdgeschoß und im Dachgeschoß sowie das Kellergeschoß.

### Erdgeschoß:

Die Wohnung mit ca. 80m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Küche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten

### Dachgeschoß:

Wohnung mit ca. 61m<sup>2</sup>, 2 Balkone

### **Kellergeschoß:**

Auf einer Fläche von ca. 77m<sup>2</sup> befindet sich die Garage sowie die angeschlossene Werkstatt (ca. 43m<sup>2</sup>) die restlichen Räume werden als Heizraum sowie Lager genutzt.

Die Wärmeversorgung wird über eine moderne Windhager Holzvergaser - Zentralheizung (Baujahr 2009) mit Pufferspeicher, unterstützt durch einen Solaranlage, bewerkstelligt.

Das Haus ist in gutem Zustand und war bis vor Kurzem bewohnt, jedoch ersuchen wir das Baujahr 1985 zu beachten. Bitte kalkulieren Sie einen Verbesserungs-/Sanierungsaufwand in beträchtlicher Höhe um Ihren Wohnraum nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten und das große Potential dieses Hauses zu realisieren.

### **Auszug aus dem Bebauungsplan:**

Bauland - Bauland Wohngebiet (BW; offene Bauklasse, max. 7 Meter Höhe, 3 Meter Vorgartentiefe; Bebauungsdichte - Flächenformel  $Bd^*$  (die Bebauungsdichte ist von der Grundstücksgröße abhängig)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### Sonstige

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <6.000m  
Post <4.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <5.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Lage:

Am nordöstlichen Ortsrand von Siegenfeld, in einer Einfamilienhaussiedlung, etwa 5km von Baden entfernt, liegt das wunderschöne, große Grundstück mit Fernblick in die umliegenden Wälder und Felder.

Die Gemeinde Siegenfeld liegt im Wienerwald und ist Teil der Gemeinde Heiligenkreuz. Wunderbar in der Natur gelegen, aber doch nicht zu weit entfernt von Baden und Mödling und den dort befindlichen Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sowie an die Autobahnanschlüsse (A2 sowie A21).

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Niederösterreich Baden, Siegenfeld		
<b>Anzeigen ID</b>	272050		
<b>Wohnfläche</b>	141 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.103 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1985	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	21,60 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Zentralheizung	<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_686
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	<b>Freiplatz (1)</b>	

---

Kaufpreis  
Provision

€ 649.000  
23.364,00 € inkl. 20% USt.