

KORNEUBURG NÄHE: GROSSRUSSBACH - VOLLUNTERKELLERTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM ECKGRUNDSTÜCK - 1269 M²

Grundstücksgröße (m²): 1269

Wohnnutzfläche (m²): 117

Baujahr: 1984

Heizung: Festbrennstoffe

HWB (kWh/m²/Jahr): 162,4

fGEE: 2,06

Schlafzimmer: 2 + Kabinett

Preis (€): 299000

Das im Jahre 1984 erbaute ziegelmassive Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Wohnort Großrußbach auf einem großen ruhiggelegenen Eckgrundstück in erhöhter Lage und bietet ein ansehnliches Wohnraumangebot mit etwa 117 m² Wohnnutzfläche.

Raumaufteilung Erdgeschoß:

Über ein geräumiges zentrales Vorzimmer sind sämtliche Räumlichkeiten zu betreten: ein ca. 35 m² großes Wohn-/Esszimmer mit wärmespendendem Kachelofen und separater ca. 12 m² großer Küche (ohne Möbel) mit anschließender Speis, ein etwa 15 m² großes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Fenster sowie ein extra WC.

Weiters gelangt man vom Erdgeschoß auf die großzügige, befestigte Terrasse mit etwa 40 m², ein am Haus angebauter massiver Schuppen mit etwa 7,5 m² erweitert den Stauraum.

Raumaufteilung Obergeschoß:

Über eine Holzterrasse gelangt man in den zentralen Vorraum, aus dem ein ca. 18 m² großes Schlafzimmer, ein etwa 7 m² großes Kabinett und ein extra WC zu erreichen sind.

Raumaufteilung Keller:

Der Vollkeller bietet samt Garage eine Nutzfläche von etwa 93 m², aufgeteilt in einen zentralen Vorraum, Hobbyraum, Heizraum, Holzlagerraum, Sanitärraum, Abstellraum und Garage.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

Heizung:

Das Haus wird mittels einer Feststoff-Zentralheizung beheizt, im Wohnzimmer befindet sich als zusätzliche Wärmequelle ein Kachelofen.

Zustand des Hauses:

Die Ausstattung des Hauses ist nicht mehr zeitgemäß und ein Sanierungsbedarf ist vorhanden. In den letzten Jahren wurden keine nennenswerten Investitionen getätigt und das Objekt befindet sich somit in einem altersentsprechenden Zustand.

Grundstück:

Ein großes Plus dieser Liegenschaft ist der große Baugrund mit 1.269 m², eine zusätzliche Bebauung ist in Abstimmung mit der Marktgemeinde Großrußbach denkbar. Der Garten mit Altbaumbestand weist ein leichtes Gefälle auf und ist südseitig ausgerichtet.

Die vierteljährlichen Gemeindeabgaben belaufen sich auf etwa € 434,--.

Großrußbach bietet durch seine idyllische Lage nahe dem Kreuttal höchste Wohnqualität. Der etwa 17 km von Korneuburg entfernte Ort, bietet beste Infrastruktur wie zwei Kaufhäuser, Baumarkt, Heuriger, Gasthaus, Konditorei, Bauernmarkt, Sportzentrum (Fußball, Tennis, Beachvolleyball,...), Kindergarten, Volksschule, Musikschule, praktische Ärztin, Raiffeisenbank und vieles mehr. Schnellbahnanschluss entweder im Nachbarort Niederkreuzstetten oder in Korneuburg, Busverbindungen vorhanden.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder für weitere Details freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!