

## Sanierungsbedürftige Villenetage in Grünruhelage

---



### Eckdaten

Wohnfläche: 237,72 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### Kosten

Kaufpreis: 259.000,00 €

Provision: 3 % + MWSt

## Detailinformationen

---

Sie sind auf der Suche nach einem spannenden Renovierungsprojekt und schätzen den einzigartigen Charme eines Altbauhauses? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie! Hier finden Sie eine exklusive Gelegenheit für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine einmalige Chance, Ihr Traum-Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich in der um 1914 im neoklassizistischen Stil errichteten Villenkolonie, eingebettet inmitten unberührter Natur einer rund fünf Hektar großen Parklandschaft. Das vom übrigen Ort Wöllersdorf abgeschiedene Cottageviertel besteht aus elf verschiedenen strukturierten Villen, die mehrheitlich original erhalten sind und unter Denkmalschutz stehen.

Diese Wohnung erstreckt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> über die gesamte 1. Etage. Von einem zentralen, großzügigen Wohnsalon gelangen Sie in die angrenzenden Zimmer und die Küche. Insgesamt fünf Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie oder Gäste. Ein großes Badezimmer mit WC, ein Abstellraum und ein separates Gäste-WC komplettieren das Raumangebot.

Zusätzlichen Wohnraum finden Sie in der separat begehbaren, rund 33 m<sup>2</sup> großen Wohnung im Dachgeschoß. Ein Kellerabteil mit rund 28 m<sup>2</sup> und ein KFZ-Abstellplatz sind der Wohnung zugeordnet.

Der umliegende Park bietet eine grüne Oase zum Entspannen und schafft eine idyllische Atmosphäre.

Ihr neues Zuhause ist der ideale Ausgangspunkt für viele Freizeitaktivitäten. In unmittelbarer Umgebung eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber als auch für Sportbegeisterte. Tauchen Sie ein in das historische Ambiente des Bad Fischauer Thermalbades, wo schon die adeligen Damen und Herren sowie das aufstrebende Bürgertum der Belle Époque ihre Runden schwammen und die angesagte Sommerfrische genossen. Ein reges Vereinsleben lädt ein, die Freizeit aktiv zu gestalten. Zahlreiche Naherholungsgebiete warten darauf, entdeckt zu werden. Unzählige Rad- und Wanderwege, Biotope und Kinderspielplätze sind unmittelbar in der Nähe.

Aber auch Kulturinteressierte kommen nicht zu kurz: die Raimundspiele Gutenstein in der Biedermeierstadt Gutenstein sind weit über die Grenzen der Region bekannt.

Familien finden in Wöllersdorf eine ideale Lebensqualität: Krabbelstube, Kindergärten, Volksschulen, Schülerhorte können im Ort besucht werden, weiterführende Schulen finden Sie in der Schulstadt Wiener Neustadt.

Geschäfte und Einrichtungen der täglichen Nahversorgung wie Nah & Frisch Markt, Bäcker, Fleischer, Bank, Cafés, Gasthäuser, Post, Friseur und Ärzte finden Sie im Ort. Im nahegelegenen Fischapark Wiener Neustadt bleibt bei 120 verschiedenen Shops, Restaurants und Dienstleistern garantiert kein Wunsch offen.

Sie werden die verkehrsgünstige Lage von Wöllersdorf schätzen. In ca. 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto über die Autobahnauffahrt Wöllersdorf die Stadtgrenze Wiens, in nicht einmal 5 Minuten sind Sie in der Schul- und Einkaufsstadt Wiener Neustadt. Wöllersdorf ist natürlich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung bzw. das gesamte Wohnhaus einer umfassenden Sanierung bedarf, um den vollen Charme dieser Altbauwohnung wiederherzustellen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen einzubringen und die Liegenschaft nach Ihren Wünschen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich spreche gerne mit Ihnen über Ihre Ideen.











