

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Mag. Dr. Anton
Legerer**

☎ +43 1 / 718 48 02

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ legerer@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS IN RUHELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45798
Bundesland: Niederoesterreich
Bezirk: Mistelbach
Ort: Schleinbach
Lage: sehr gute Anbindung
Verkehrsanbindung: Schnellbahn

KOSTEN

Preis: € 498.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 149,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 875,00 m²
Terrassenfläche ca.: 20,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1970
Zimmer: 5
Geschosse: 2

Charmantes Einfamilienhaus mit Waldblick

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in Ruhelage und bietet rd. 150m² Wohnraum auf zwei Ebenen:

Der helle Vorraum, ein großzügiger und gemütlicher Wohnsalon mit angrenzender offener Echtholzküche, Zugang zur weitläufigen Terrasse mit Waldblick und Ausgang in den Garten, sowie 2 weitere Räume, Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Bidet und separater Toilette mit einem Handwaschbecken befinden sich in der oberen Ebene.

In der unteren Ebene befinden sich Wintergarten, 2 weitere Räume, Lager, Heizraum, Vorratsraum, ein zweites Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken, sowie direkter Zugang zur kleinen Garage.

Der Dachboden ist über eine ausklappbare Treppe erreichbar und könnte zusätzlich noch ausgebaut

Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Solar
Heizwärmebedarf:	156 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,6
Boden:	Parkett
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Garage	✓
Teilmöbliert	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Rolladen	✓

oder auch als Stauraum genutzt werden. Eine Wärmeschutzfassade für das gesamte Haus wurde errichtet.

Weiters der rund 875m² große gepflegte Garten mit altem Baumbestand, Feigenbaum, Gemüsebeet, Lavendelsträucher und kleinem Gartenhäuschen zur Lagerung der Gartengeräte.

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer Sackgasse, der Garten grenzt unmittelbar an den Wald, bietet Natur pur, und kann dieser günstig von der Gemeinde zusätzlich gepachtet werden.

In rund 20 Minuten Gehweg liegt die Schnellbahnstation mit direkter Anbindung an Wien.

Die Immobilie ist in einem top gepflegten Zustand und mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Echtholzküche mit allen Geräten, wertige Vollholz-Einbauten im Salon, Vollholztreppe, Holz/Alufenster von namhaften Handwerksbetrieben, Außenjalousien, hochwertige Eingangstüre, gefällige Keramiken, eingebaute Schrankräume, uoä.

Pelletheizung, Solaranlage am Dach, sowie eine Mini Fotovoltaik Anlagen decken den Energiebedarf.

Highlights:

- Top gepflegte Immobilie
- Hochwertige Ausstattung
- Ruhelage (Sackgasse)
- Ideale Anbindung an Wien durch Schnellbahnstation fußläufig 10 Minuten.
- Angrenzend an Waldgebiet mit der Möglichkeit zur günstigen Pachtung.

Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung!

