

**Charmante Doppelhaushälfte vor den Toren Wiens. -  
Großzügige Wohnbereiche und großer Keller.**



**Objektnummer: 864**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



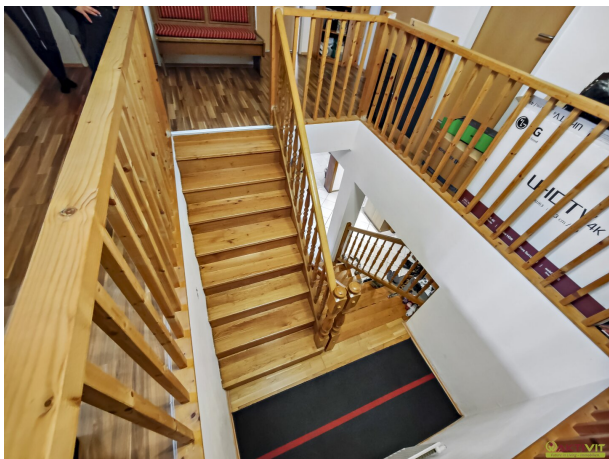
**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2











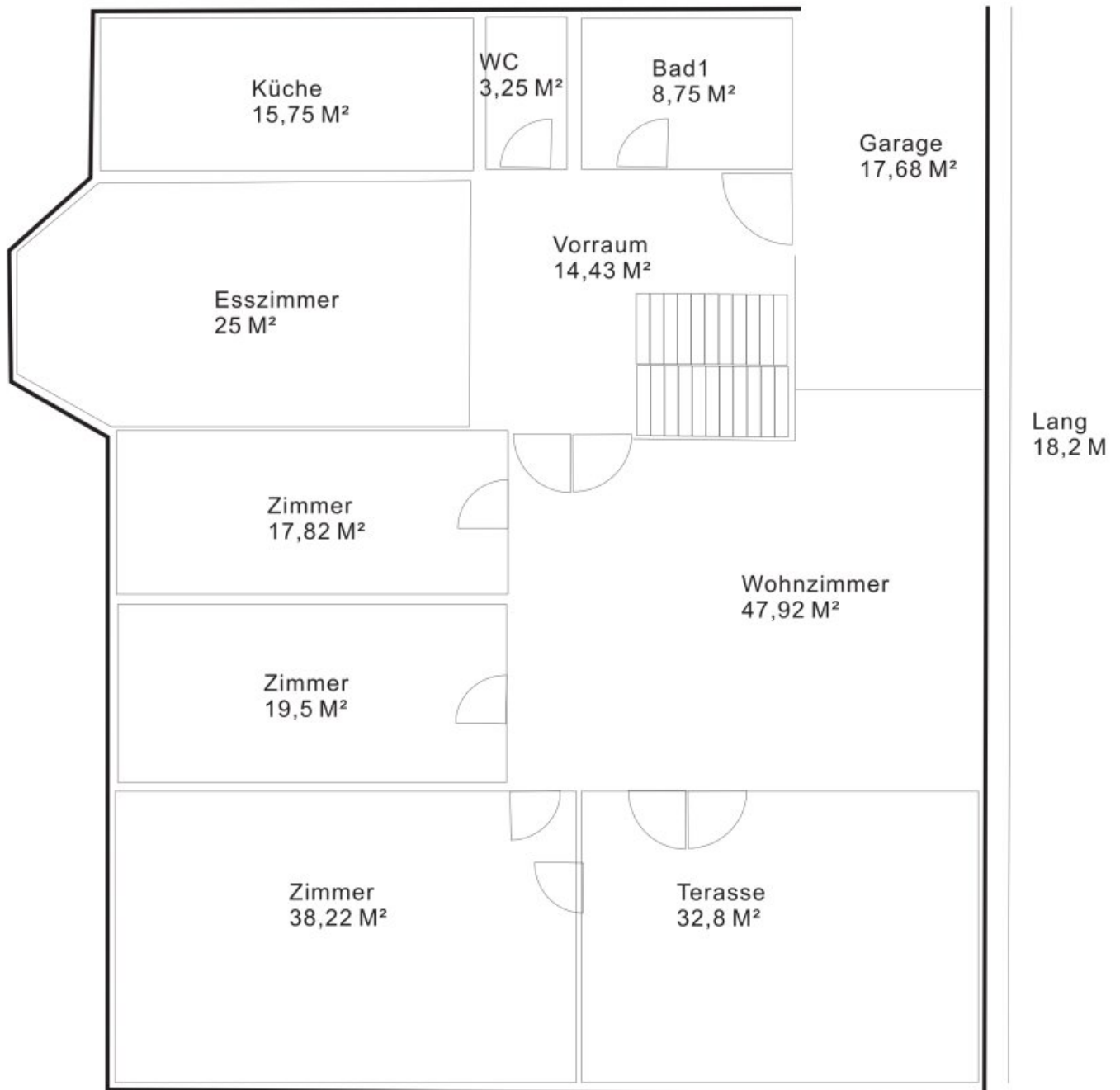






# Erdgeschoß

## Baujahr 1992, komplette saniert in 2010



Berite 14,8 M

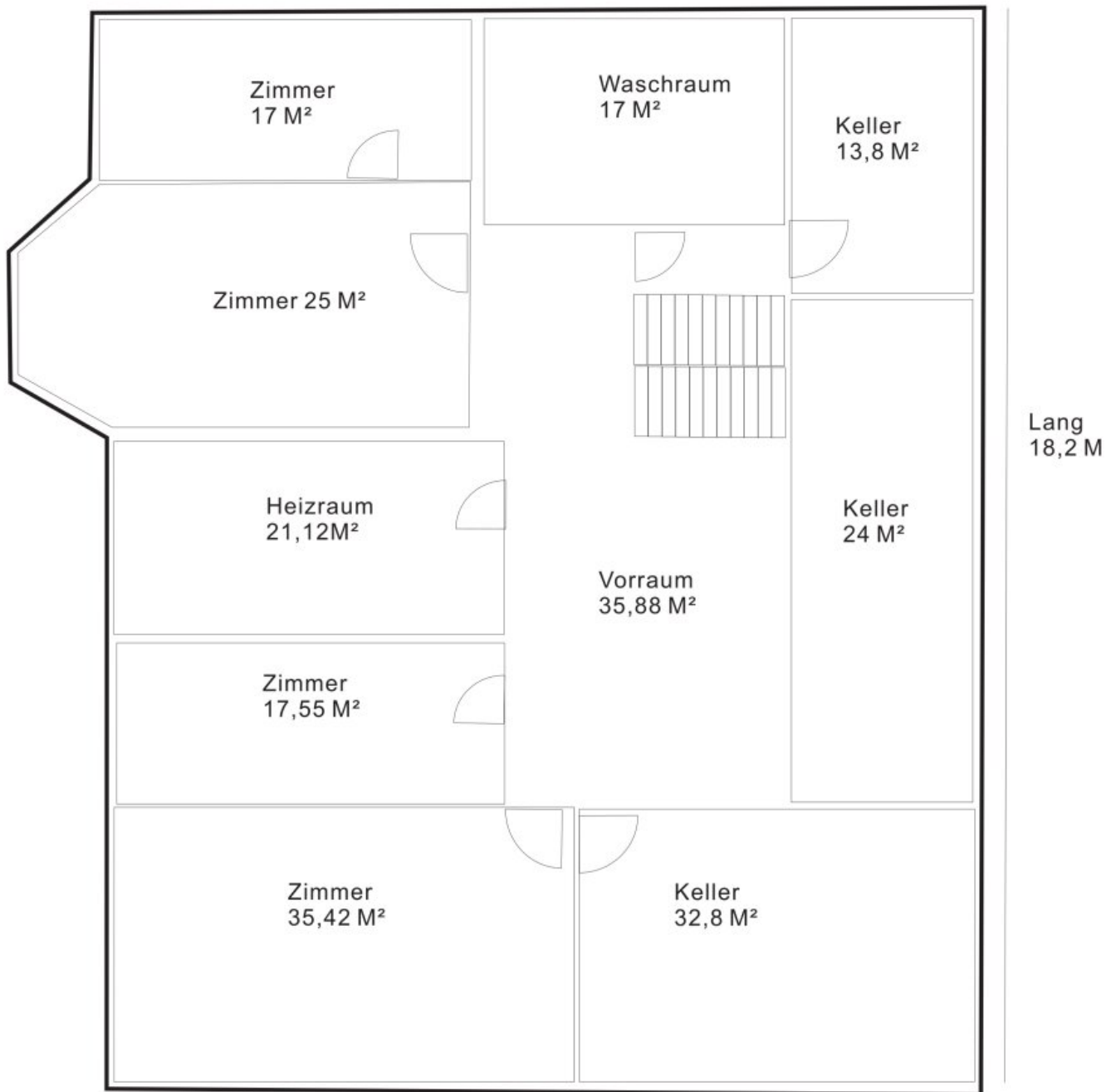
# Dachgeschoß komplette neu ausgebaut in 2011



Breite 14,8 M

# Kellergeschoß

## Baujahr 1992



Berite 14,8 M

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten Lage, nur 15 Minuten von Wien entfernt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 375 m<sup>2</sup> und einem sonnigen Garten, der nach Süden ausgerichtet ist, bietet dieses Objekt ein hohes Maß an Wohnqualität und Freiraum.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Naturnahe mit regionaler Infrastruktur gut erreichbar.
- Nur 5 Min. nach Stockerau und 15 Min. bis zum Stadtbeginn Wiens.
- Großzügige 375 m<sup>2</sup> Wohnfläche + rund 240 m<sup>2</sup> Kellerfläche.
- Solide Bausubstanz mit Ausbau 2011.
- Teilweise möbliert nach Vereinbarung.
- Eigener Garten mit südlicher Ausrichtung.
- Ausreichend Parkmöglichkeiten auf Eigengrund.

### **DAS HAUS.**

Diese äußerst geräumige Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss) und bietet rund 375 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich etwa 240 m<sup>2</sup> Kellernutzfläche.

Durch die leichte Hanglage ist der Keller auf der Südseite auf Nivea des Gartens ebenerdig.

Das Haus ist ideal für große Familien oder vielfältige Wohnnutzungen. Es verfügt insgesamt über 11 Zimmer, 2 Bäder mit WC, 2 separate Toiletten, Flure und Nebenräume.

Die Kellerräume bieten Platz für Technik, einen Waschraum und mehr.

Vom gartenseitig erhöhten Erdgeschoss aus erreichbar ist eine Terrasse mit insgesamt etwa 33 m<sup>2</sup> und Blick in den südlich ausgerichteten Garten.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Grundsubstanz des Erdgeschosses stammt aus dem Jahr 1992 und wurde 2010 komplett saniert, das Obergeschoss wurde 2011 ausgebaut.

Die robuste Ziegel-Massivbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit teilweise gegebenem Renovierungsbedarf. Die Böden sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgelegt.

Eine Gas-Zentralheizung sorgt für Wärme, im Essbereich durch Fußbodenheizung.

Im Verkauf inkludiert sind die Kücheneinrichtung sowie die Badezimmerausstattung. Weiteres Mobiliar kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Eine Garage, ein Carport und weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Der Bezug ist 3 Monate nach Kauf möglich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Eigengrundstück umfasst 744 m<sup>2</sup> laut Grundbuch und bietet mit ca. 450 m<sup>2</sup> Gartenanteil viel Platz für Entspannung und Freizeit.

Das Grundstück ist vollständig als „Bauland Wohnen“ gewidmet und komplett erschlossen, mit Zufahrt über eine öffentliche Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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 <2.000m  
Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap