

**Dieses Einfamilienhaus mit großem Garten & Pool wartet  
auf SIE als neue Bewohner**



Hausansicht vom Garten aus

**Objektnummer: 5660/6988**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldparkweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1980
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	202,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	650,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,92
Kaufpreis:	699.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH

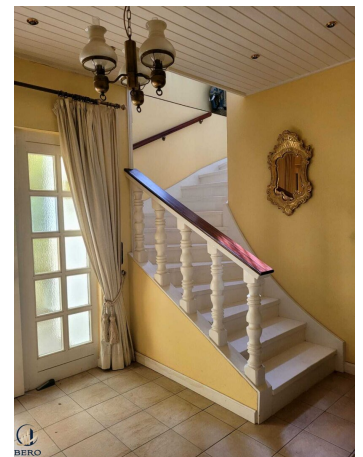
Elisabethstraße 22 T  
1010 Wien

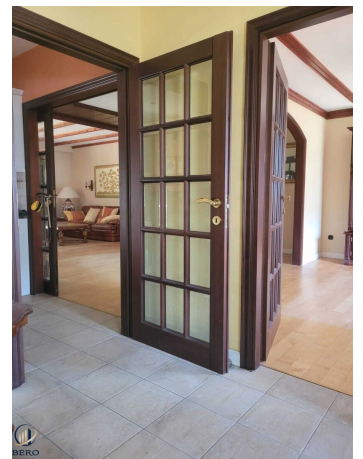
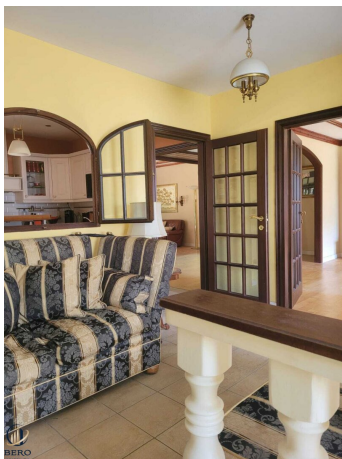
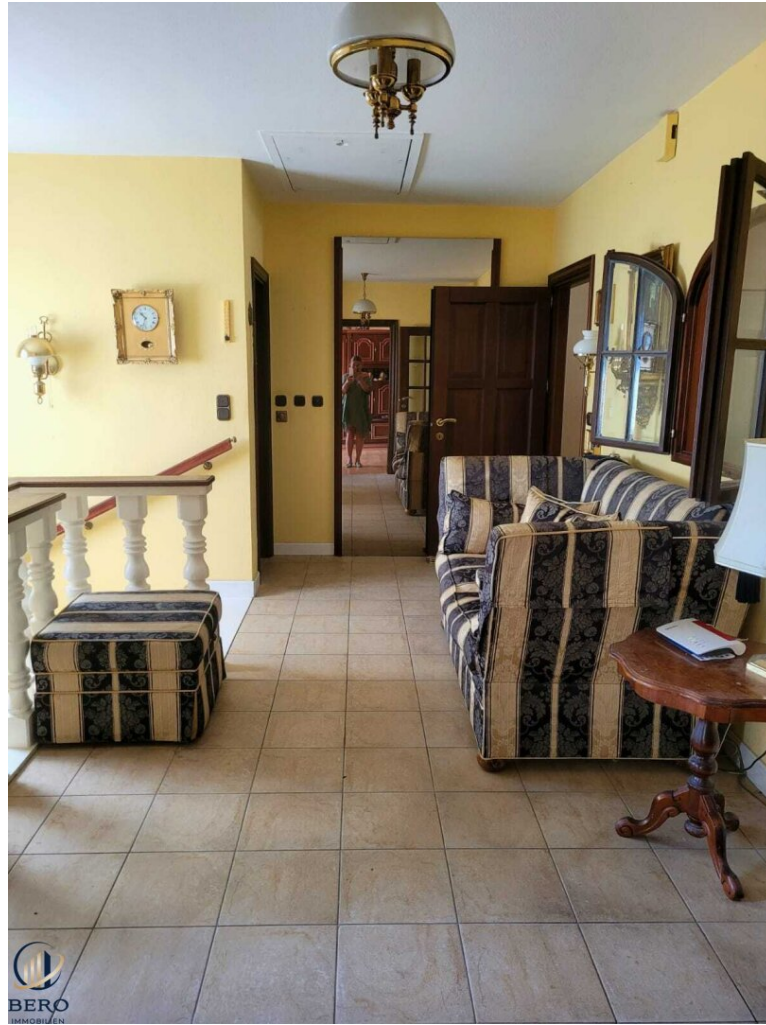
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



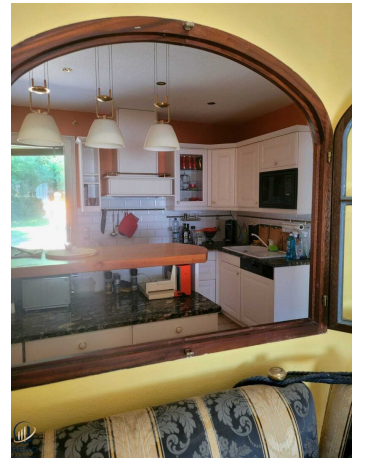
termin zur

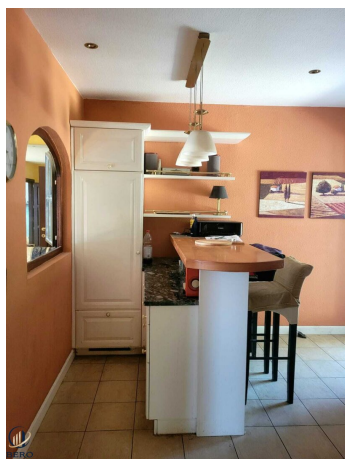




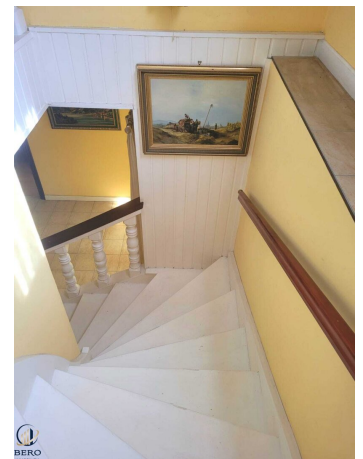
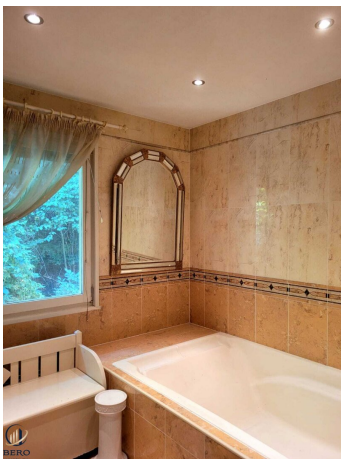


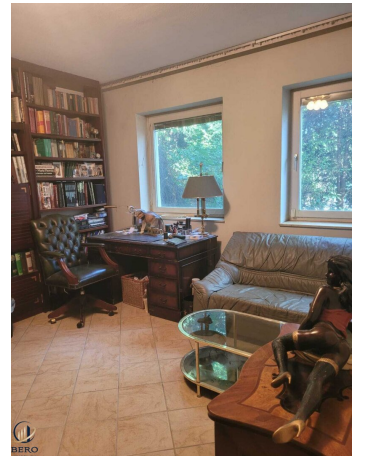
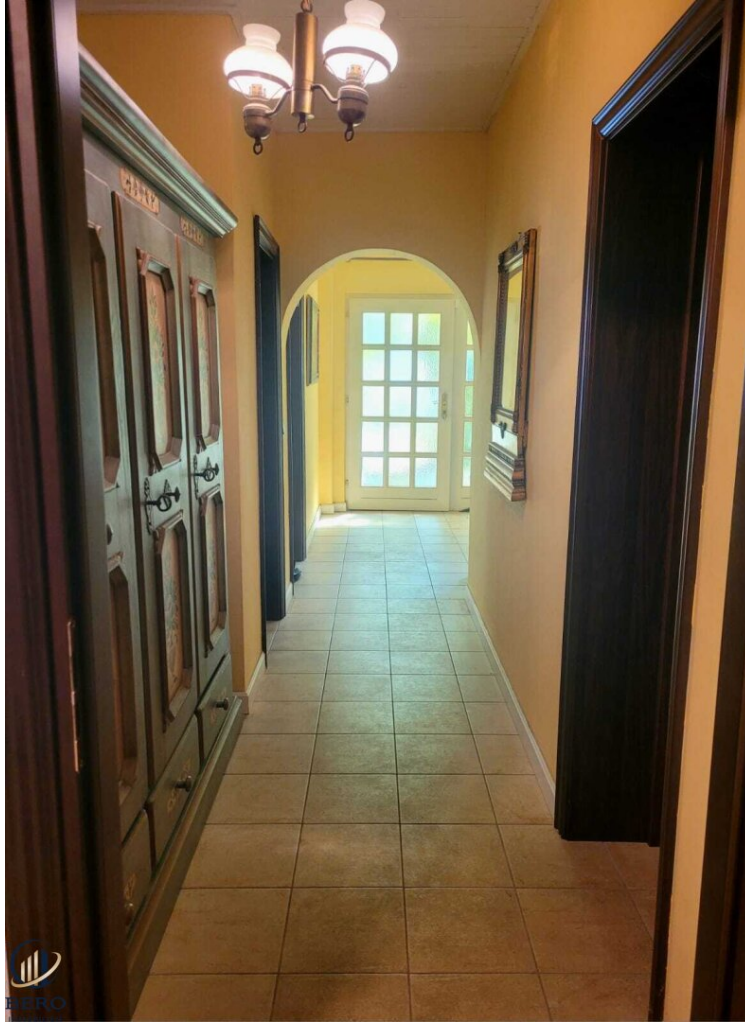


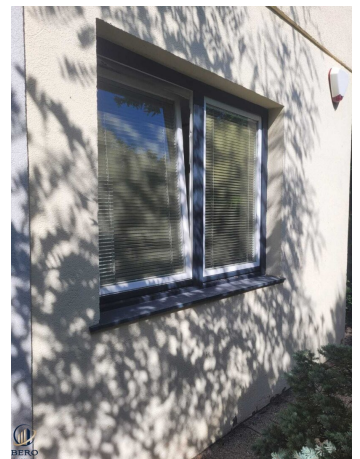














24-31 LW

# GLORIT

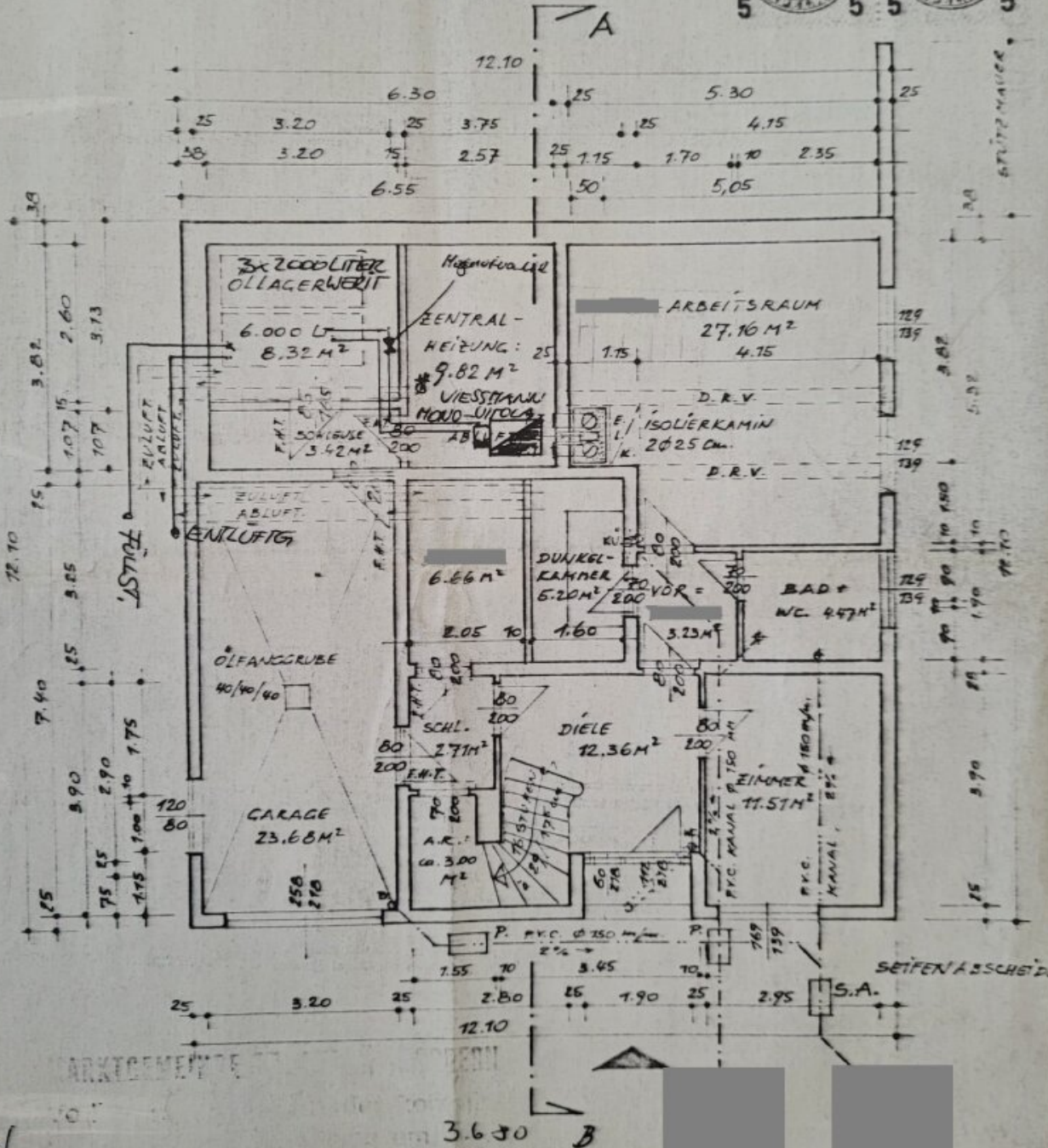
FERTIGHAUSBAU

Ge 5 5 5  
1110 W: 5 5 5  
Telefon 7

3423 St. Andrä-Wördart



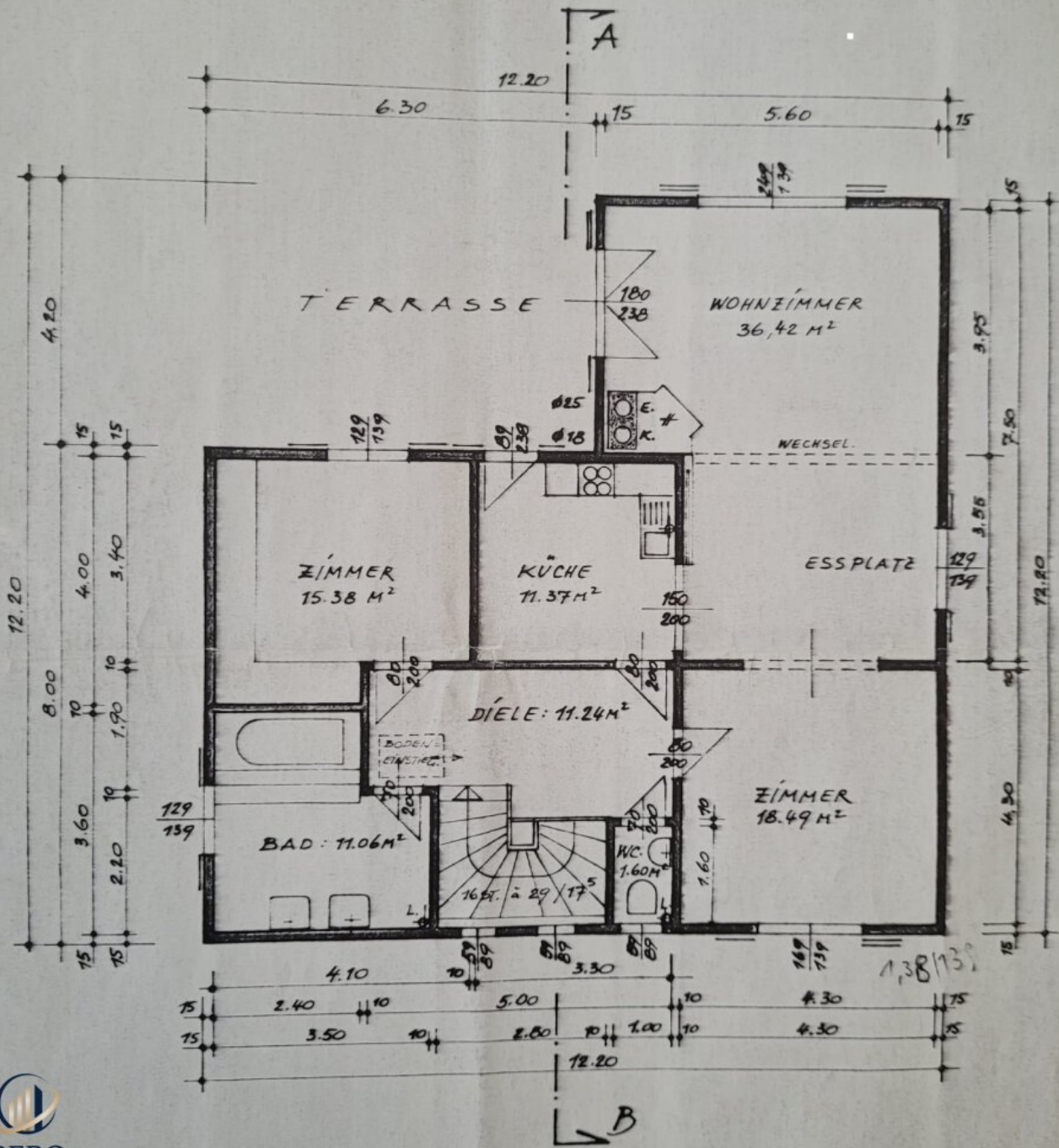
## EG/KG



Handwritten signature

9. Juni 80

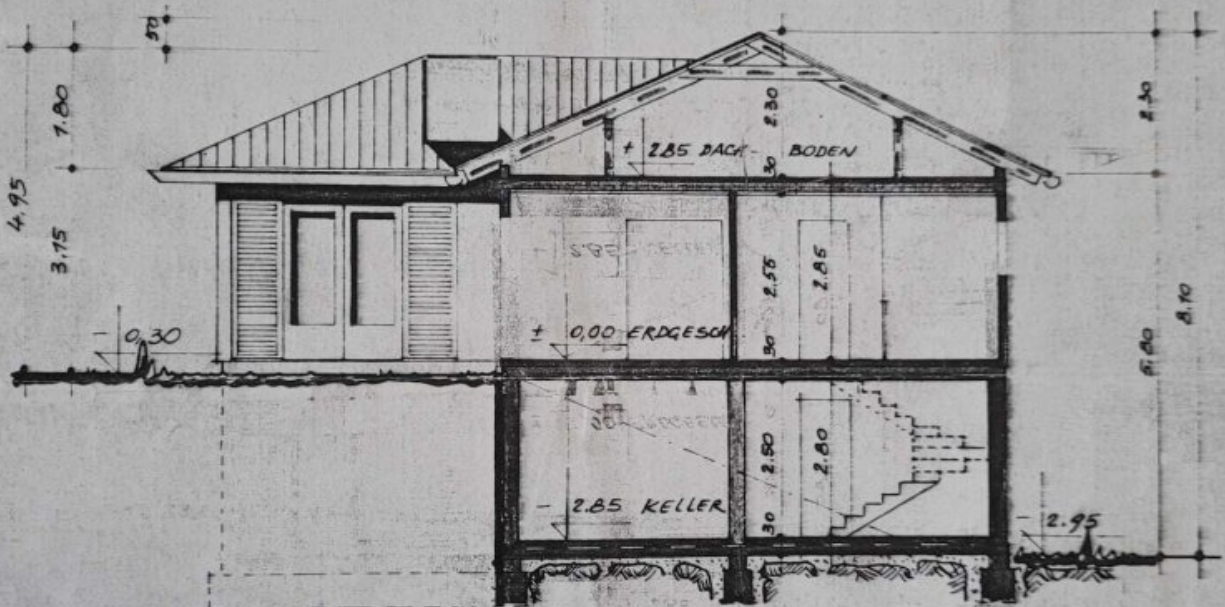
EG/OG  
**EG/OG**



# SCHNITT: A-B.

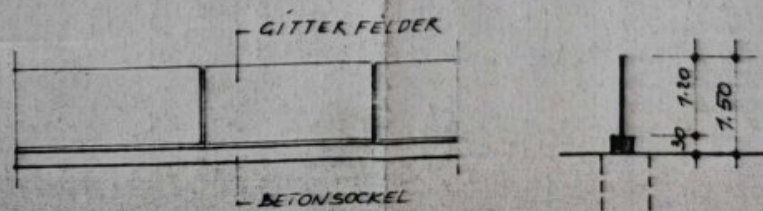
BRAMAC - DUNKEL, WALMDACH 25° NEIGUNG.

DIE AUSSTATTUNG VON DECKEN UND WÄNDEN DER ZULASSUNG DES  
AMTES DER N.O. LANDESREGIERUNG ENTSPRECHEND

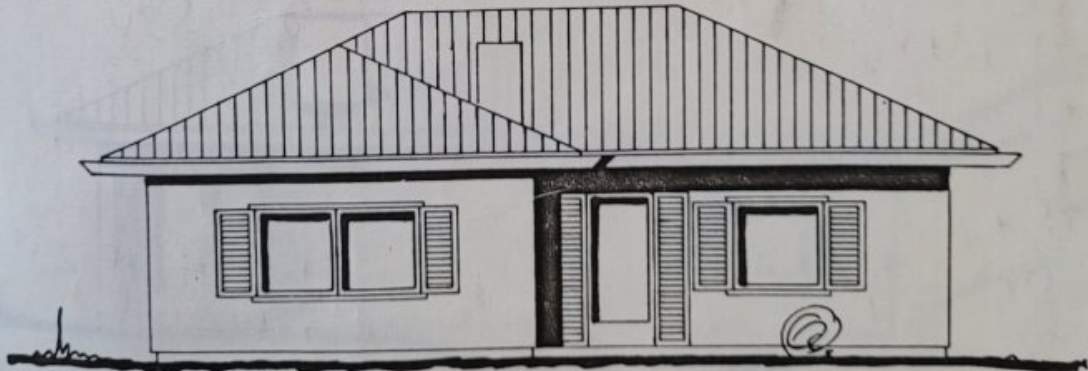
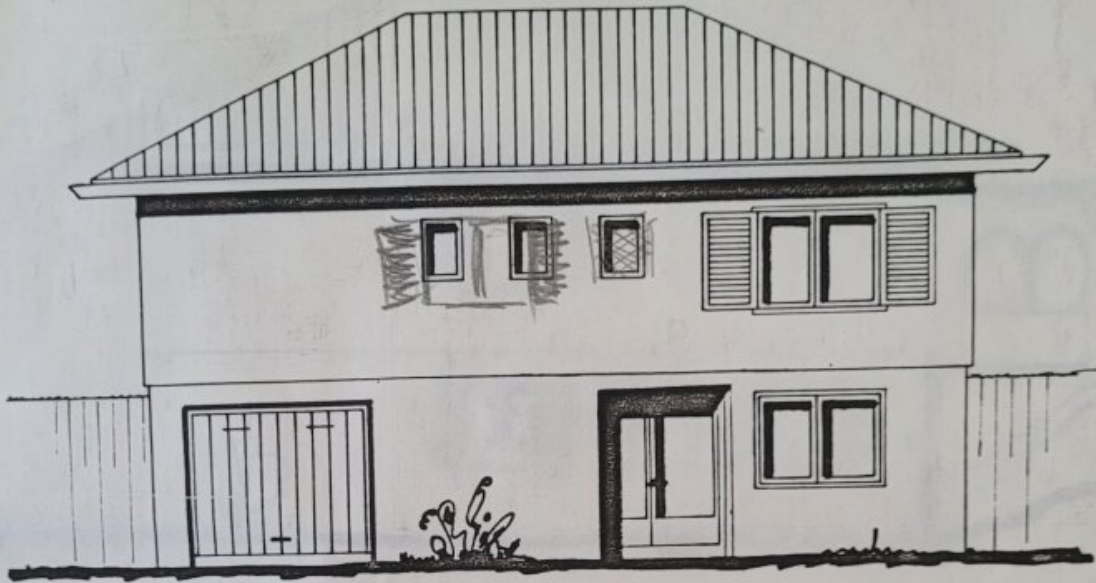


DIE FUNDAMENTE WERDEN BIS TRAGFÄHIGEN BODEN,  
MÍNDEST JEDOCH BIS FROSTTIEFE GEFÜHRT.

## STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG.



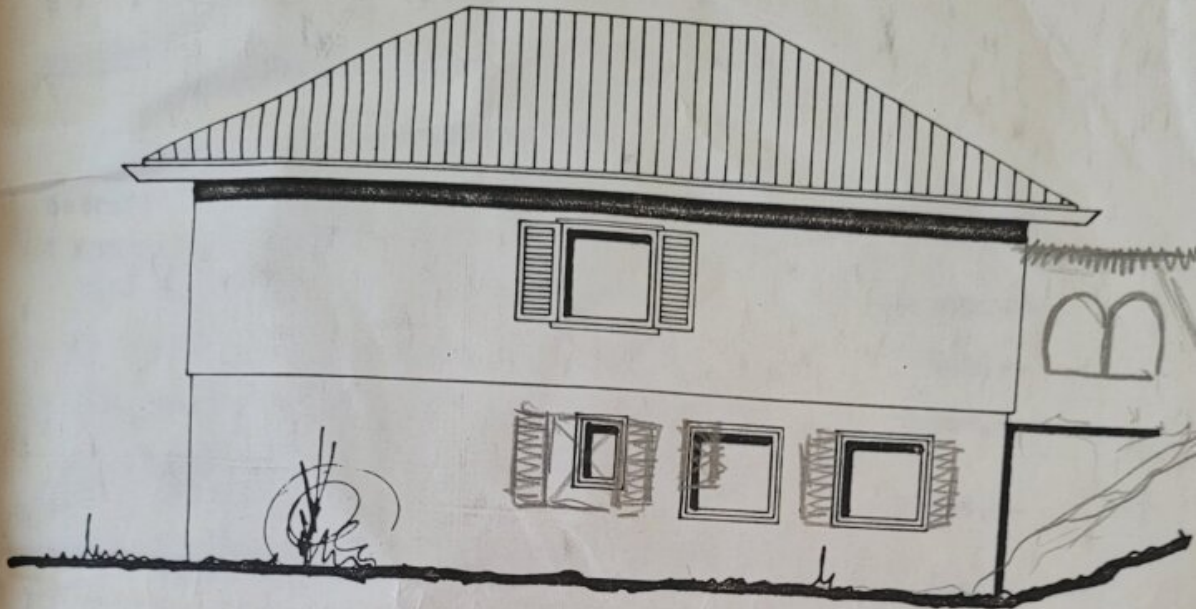
OST -



WESTANSICHT.

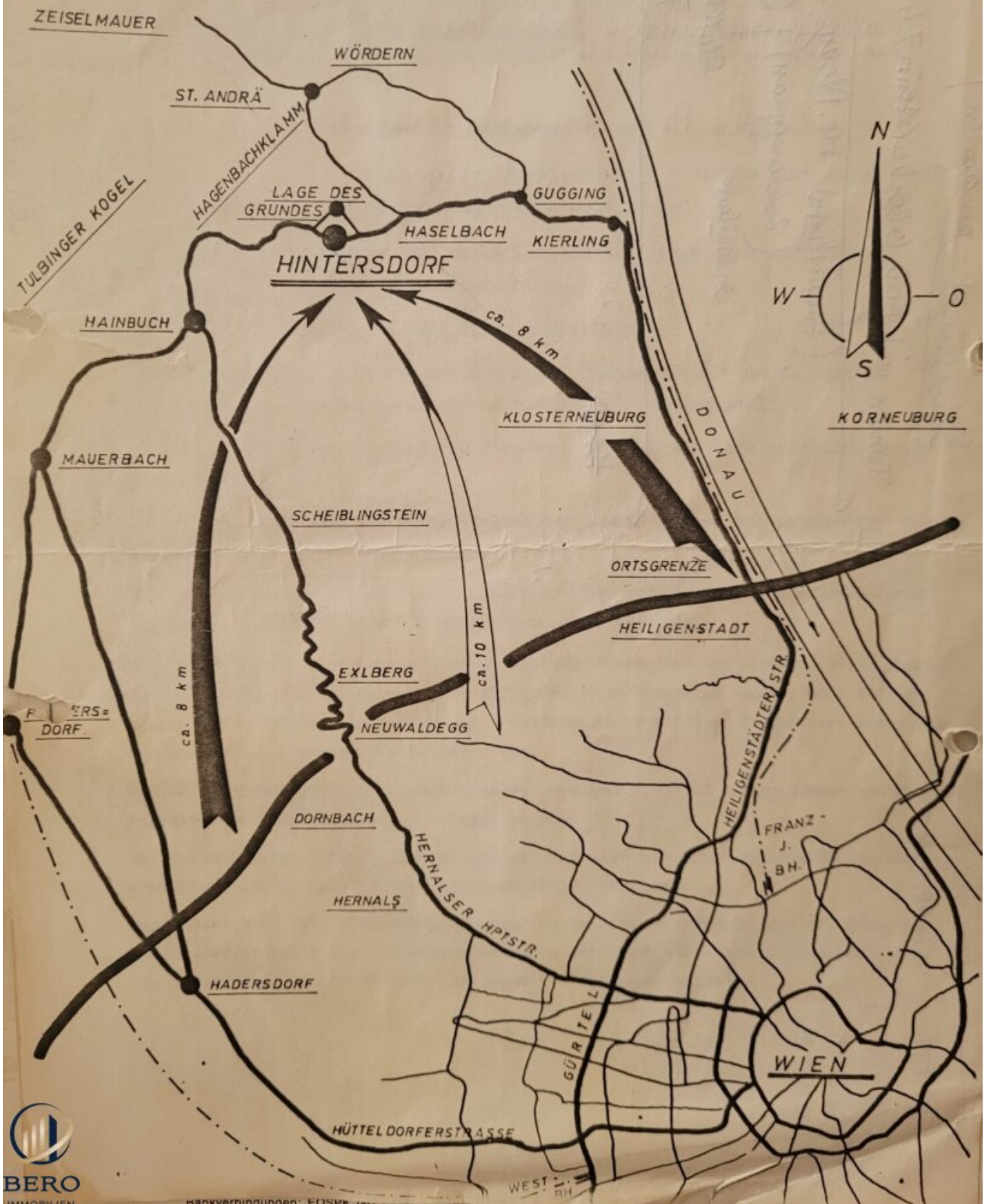


NORD -



SÜDANSICHT.

# WALDPARKSIEDLUNG - AICHBICHLHOF



# Objektbeschreibung

## Lage

Die ideale Lage inmitten einer grünen Umgebung verbindet **Wohnen, Leben und Natur in perfekter Harmonie**. Hier erwarten Sie Ruhe und Entspannung vom oftmals stressigen Alltag. **Hintersdorf** ist eine Gemeinde im Bezirk Tulln. Die Gemeinde ist gut in das Verkehrsnetz eingebunden und auch die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen. Auch nach Klosterneuburg benötigt man max.10 Auto min. und bis zur Stadtgrenze Wiens/Heiligenstädter Straße sind es ebenso nur ca. 20 min.

Der **Biosphärenpark Wienerwald** befindet sich unmittelbar hinter dieser Liegenschaft und weist eine außergewöhnliche Vielfalt an Natur- und Kulturlandschaften am Rande der Großstadt Wien auf. Genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Biosphärenpark, die Nähe zur Hagenbachklamm, zu Klosterneuburg, Tulln und Wien.

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese wunderbare Liegenschaft präsentieren zu dürfen!**

## Fakten zur Liegenschaft

Das **Einfamilienhaus** wurde von der **Fa. GLORIT** erbaut und ist zusätzlich mit einem Ziegelmassiv Kellergeschoss ausgestattet. Weiters verfügt das Haus über ein hochwertiges **BRAMAC Dach**. Die Immobilie weist eine **sehr gute Bausubstanz** auf und muss lediglich **im Innenbereich** aus dem „**Dornröschenschlaf**“ geweckt werden. **Hier sind Ihren Wohn-Träumen keine Grenzen gesetzt!**

Die großzügigen Fensterflächen des Hauses erlauben rundum einen wunderbaren Grünblick. Weiters ist die Immobilie mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

- **Wohn-/Nutzfläche** gesamt: 202,55 m<sup>2</sup>
- EG/Keller: ca. 96,99 m<sup>2</sup>
- OG: ca. 105,56
- Split-Level-Haus

- **ca. 850 m<sup>2</sup> großer Eigengrund**
- Gartenbereich: ca. 650 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse ca. 15 m<sup>2</sup>
- **2 Garagen, gesamt ca. 69 m<sup>2</sup>**
- ebene ideal ausgerichtete Gartenfläche mit gesundem Altbaumbestand, Himbeersträuchern, einem Seidenbaum und vielem mehr
- **ein Pool**, in nicht einsehbarer Lage des Gartens befindlich (leicht sanierungsbedürftig, da die Poolfolie erneuert werden muss)
- Sauna
- Markise/Terrasse
- traumhafter Kamin im Wohnsalon
- auch ein kleiner Waldbestand gehört zu dieser Rarität, beleuchtet und rund um das Grundstück befindlich. Hier wird Privatsphäre großgeschrieben!
- Öl-Zentralheizung von VIESMANN

## **Beschreibung der Räumlichkeiten**

### **EG/KG**

- einladender Eingangsbereich-Flur ca. 12,36 m<sup>2</sup>

- Garderobe ca. 5,71 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer ca. 11,51 m<sup>2</sup>
- Home Office oder Bibliothek ca. 27,16 m<sup>2</sup>
- 2. Bad/ Gäste-Badezimmer & WC ca. 4,38 m<sup>2</sup>

separater Zugang zum Heizraum ca. 12,19 m<sup>2</sup>

- 1. Garage ca. 23,68 m<sup>2</sup>
- 2. separat an den vorderen Hausbereich angebaute große Garage ca. 45 m<sup>2</sup>

## **EG/OG**

- Vorraum ca. 11,24 m<sup>2</sup>
- Großer Wohnsalon- Essbereich ca. 54,91 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang in den herrlich sonnigen Garten und auf die zugehörige Terrasse
- Teils offen gestaltete Küche ca. 11,37 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Schlafzimmer ca. 15,38 m<sup>2</sup>

**Bis zu 75% FÖRDERUNG bei Tausch einer Gas- oder Ölheizung möglich!**

## „Kesseltausch von Fossil auf Erneuerbare Energie im Einfamilienhaus“

Weitere Infos unter:

<https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/kesseltausch-ein-zweifamilienhaus/unterkategorie-ein-und-zweifamilienhaus>

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft, jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <8.750m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m  
Bäckerei <3.250m

#### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Post <2.750m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <9.250m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap