

## **Traumhaftes Presshaus inklusive Weinkeller und gemütlichen Wohnraum**



**Objektnummer: 12114**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2145 Hausbrunn
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Max Fitzke**

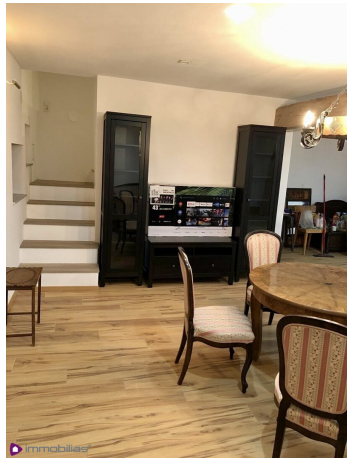
Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich-Lefler-Gasse 15, Top 1  
1220 Wien

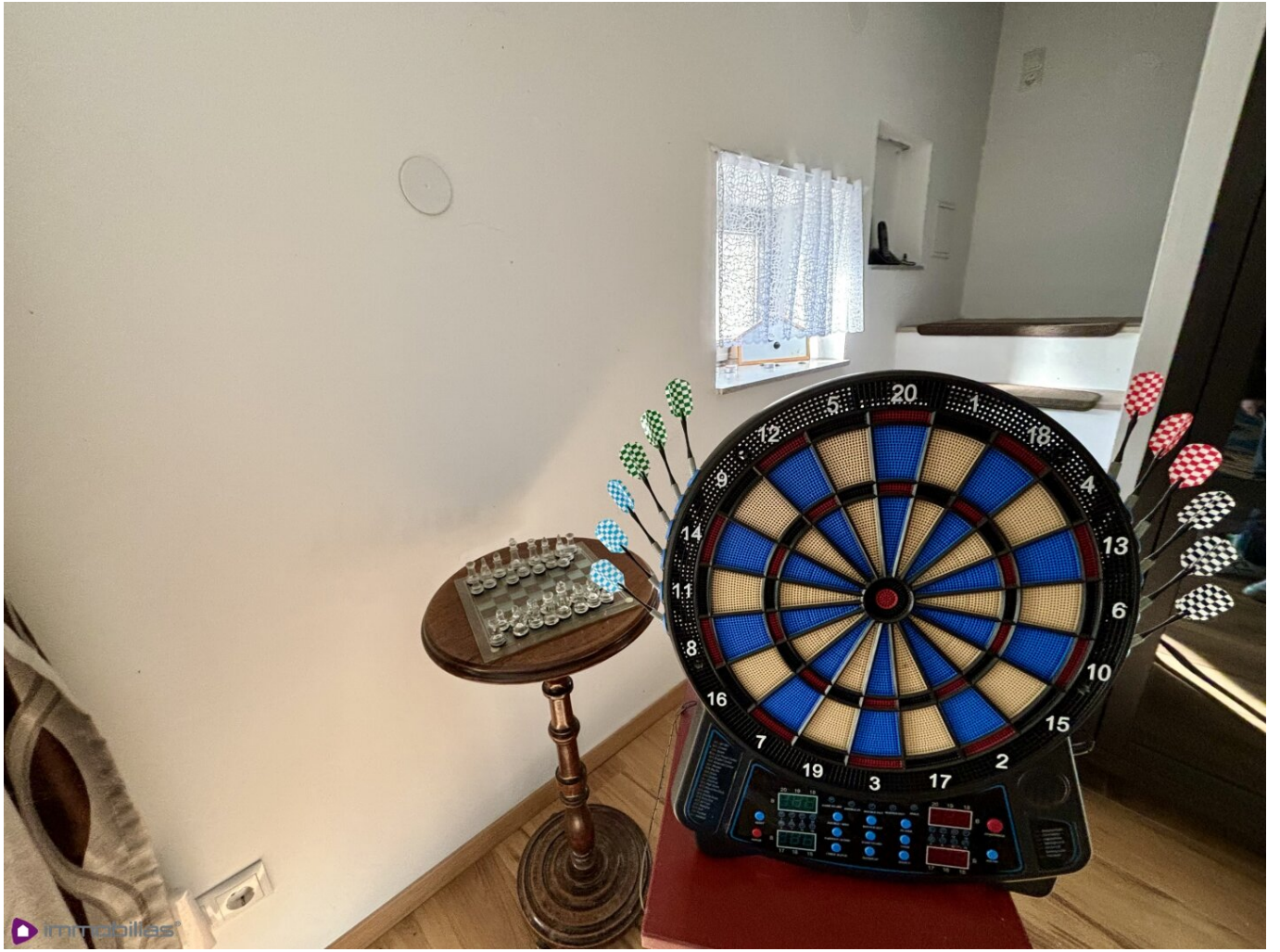
T +43 664 4094177

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

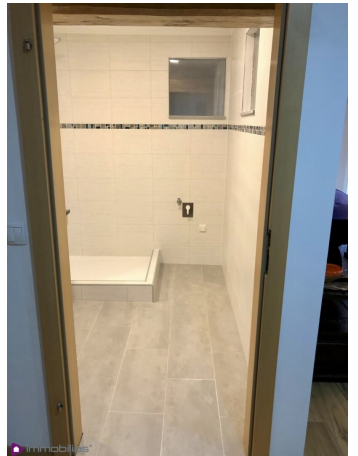










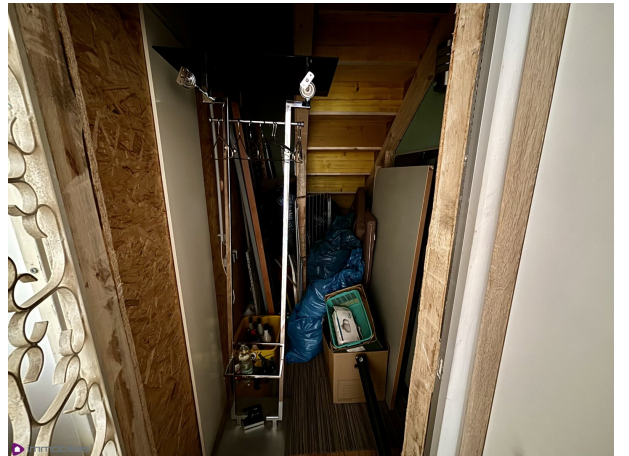




immobilias



immobilias



immobilias





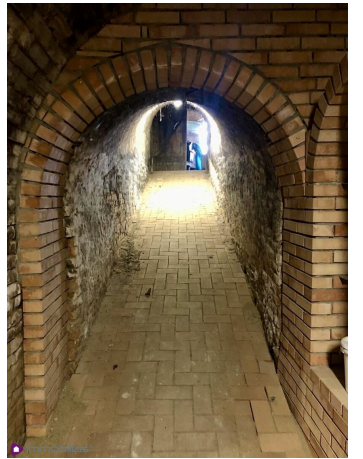




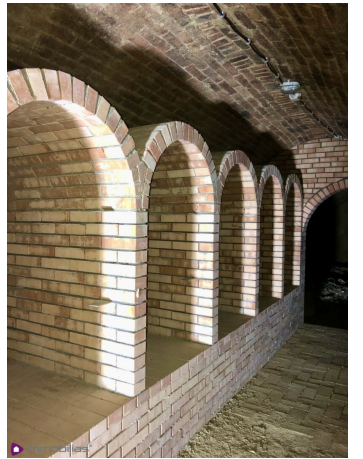








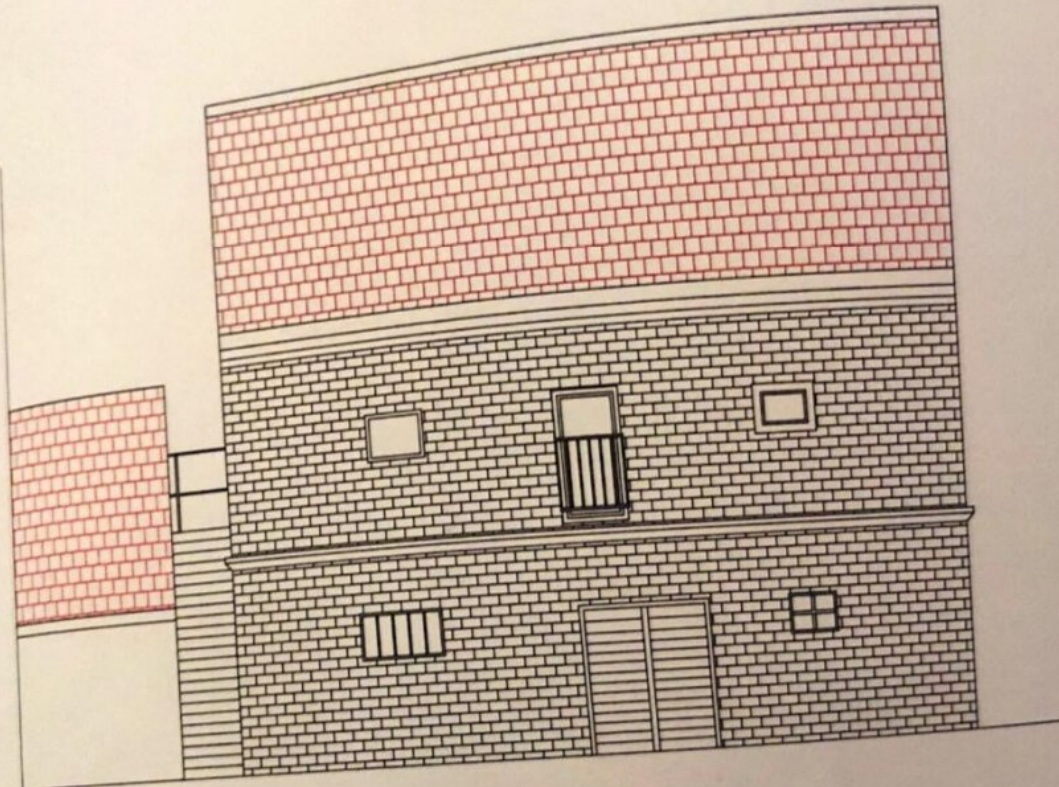






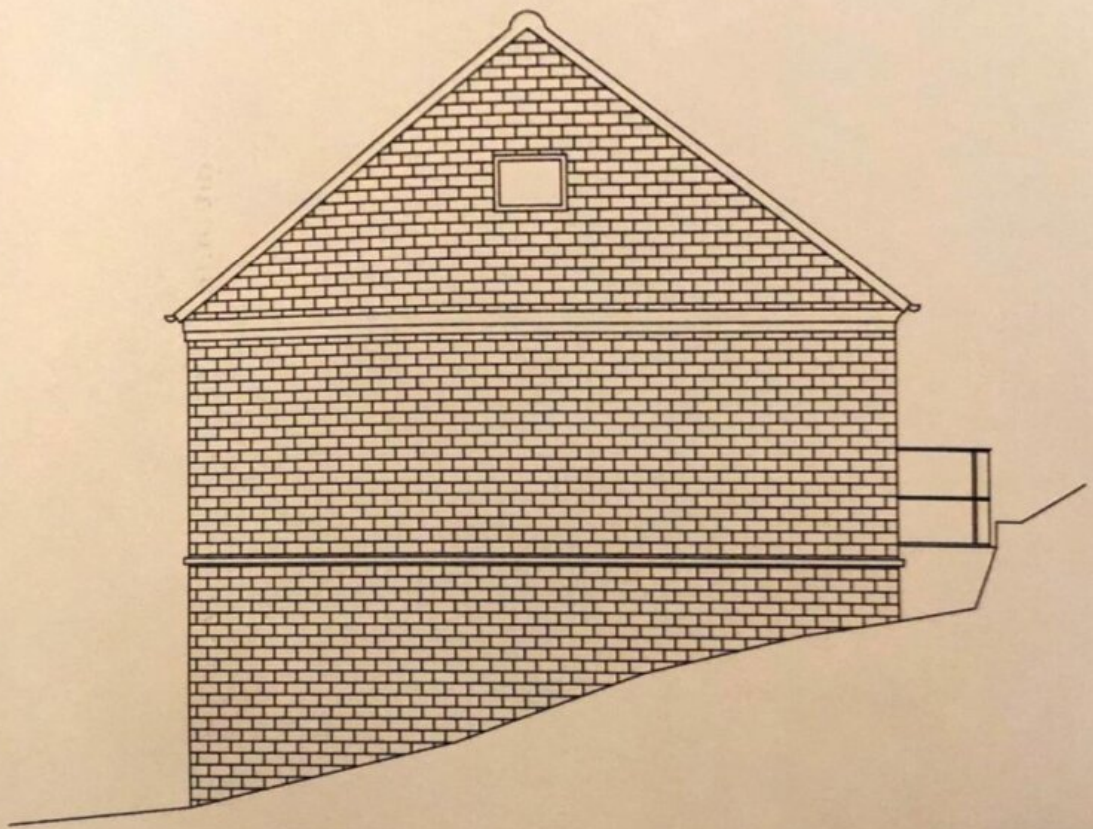




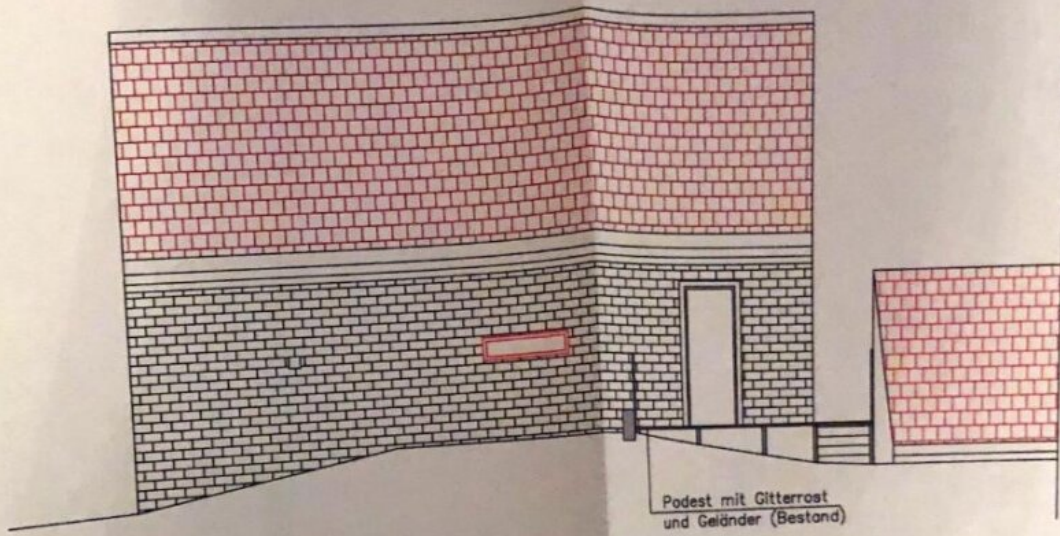


NORDANSICHT





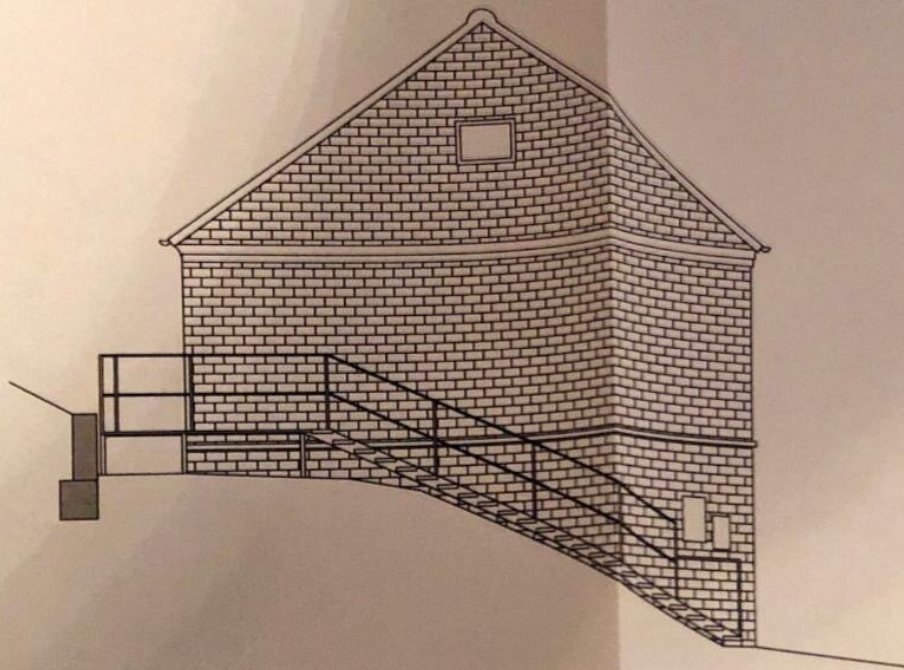
OSTANSICHT



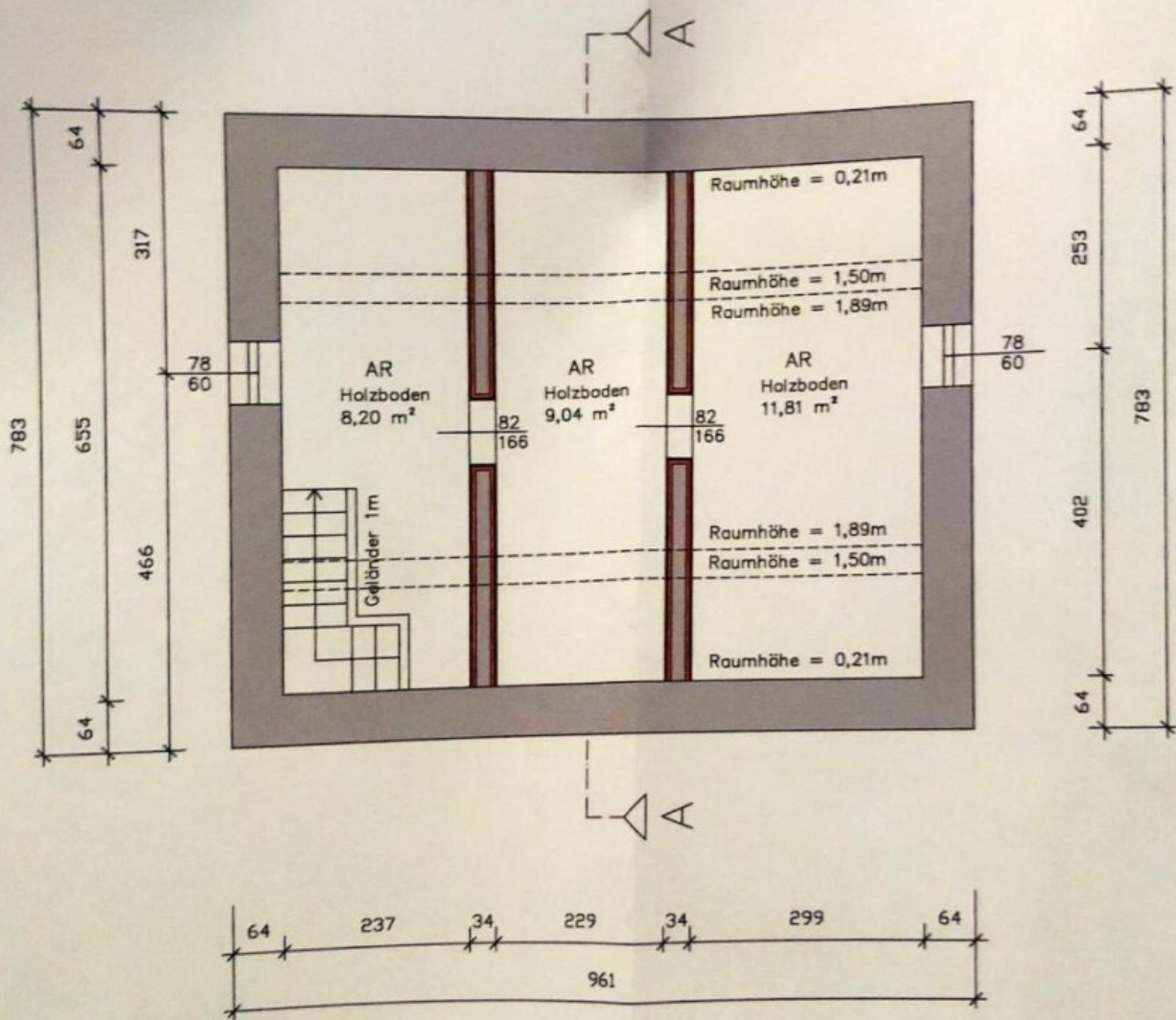
SUDANSICHT

Podest mit Gitterrost  
und Geländer (Bestand)



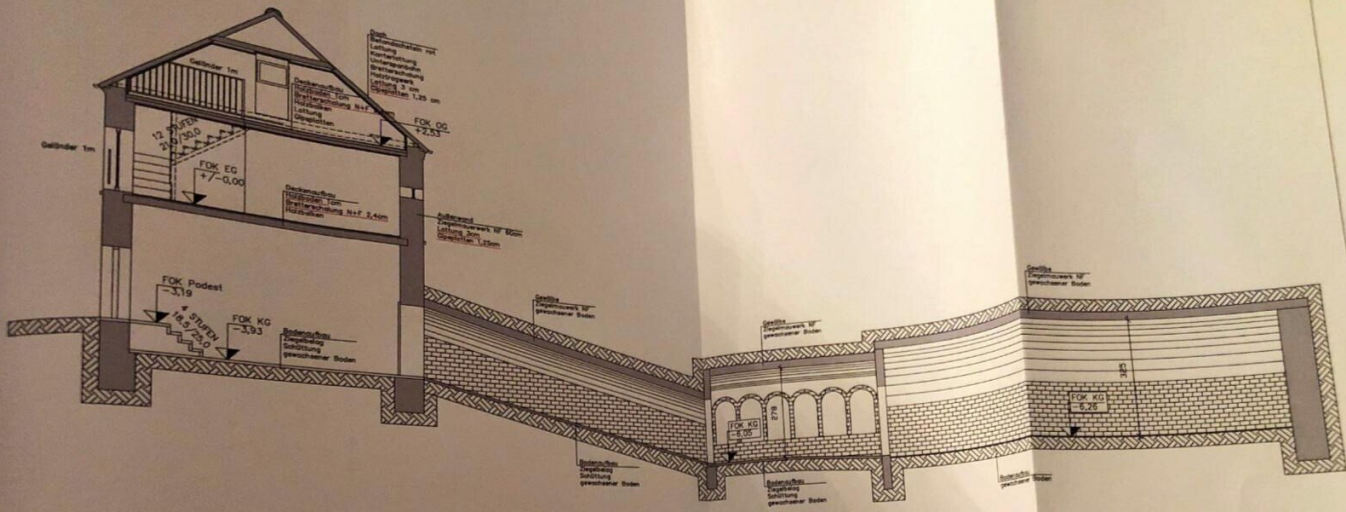


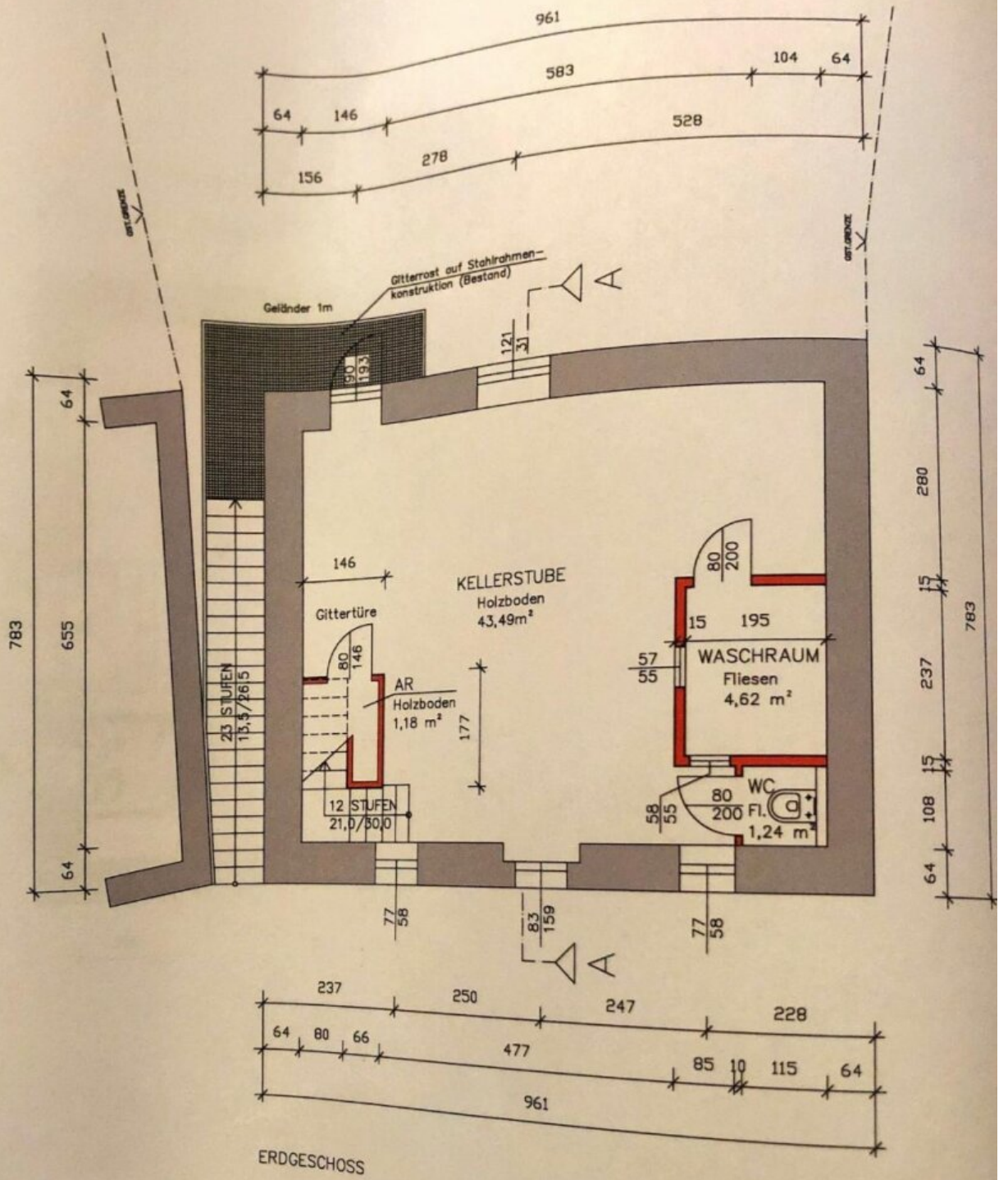
WESTANSICHT



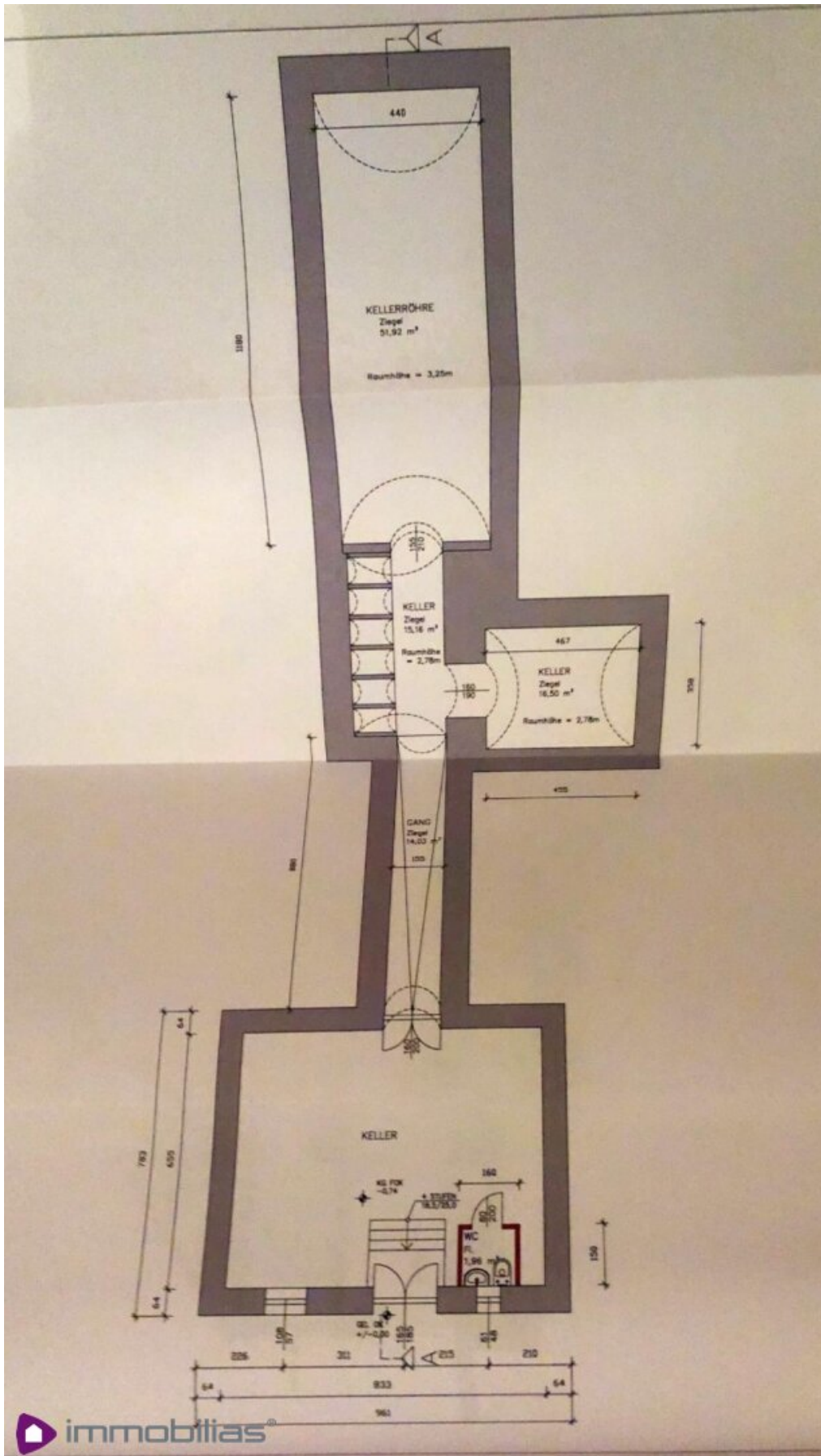
DACHGESCHOSS











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, wo Sie sich rundum wohlfühlen und gleichzeitig eine Menge Stauraum haben und zusätzlich eine gute Anbindung an die umliegenden Städte haben? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie! In dem charmanten Ort Hausbrunn in Niederösterreich befindet sich dieses wunderschöne Haus, welches zum Verkauf steht. Mit einem Kaufpreis von 170.000,00 € bietet es Ihnen ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis.

### **Raumaufteilung EG:**

Wohnzimmer mit Küche ca. 36,45 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,62 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,24 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,18 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung OG:**

Raum 1 ca. 8,20 m<sup>2</sup>

Raum 2 ca. 9,04 m<sup>2</sup>

Raum 3 ca. 11,81 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung Keller + Weinkeller**

Keller ca. 43,69 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,98 m<sup>2</sup>

Abgang zum Weinkeller ca. 14,09 m<sup>2</sup>

Gang zur Lagerung von Weinflaschen ca. 15,16 m<sup>2</sup>

Weinkeller Raum 1 ca. 51,92 m<sup>2</sup>

Weinkeller Raum 2 ca. 16,50 m<sup>2</sup>



Die Verkehrsanbindung des Hauses ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Wien, Brünn oder Bratislava. Auch für Pendler ist das Haus ideal gelegen, denn die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist ein Pluspunkt dieser Immobilie. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Schule und einen Kindergarten. Somit ist das Haus perfekt für Familien geeignet, die auf der Suche nach einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnort sind.

Das Haus selbst überzeugt durch seine großzügige und schöne Architektur. Es bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles und geräumiges Wohnzimmer, welches zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende offene Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Zudem gibt es im Erdgeschoss ein wunderschönes Badezimmer.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches drei gemütliche Zimmer beherbergt. Hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und können sich Ihre persönliche Wohlfühloase schaffen.

Eines der Highlights ist die Kellerstube die einen enormen Stauraum bietet oder auch ausreichend Platz für eine Feier zusätzlich befindet sich auch ein WC im Keller. Angrenzend zum Keller befindet sich auch der geheimnisvolle Weinkeller. Hier können Sie an warmen Sommertagen entspannen, grillen oder mit Ihren Freunden eine Flasche Wein genießen. Auch Ihre vierbeinigen Familienmitglieder werden sich hier wohlfühlen und genügend Auslauf haben.

Zusammengefasst bietet dieses Haus in Hausbrunn alles, was Sie für ein glückliches und entspanntes Familienleben benötigen. Eine perfekte Verkehrsanbindung, eine gute Infrastruktur und ein modernes und gemütliches Zuhause. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Traumhaus selbst zu überzeugen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte  
Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*



*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap