

**Charmantes Single- oder Pärchenhaus mit Garten
Bauklasse 2 und 60 % in der Nähe von Mistelbach !**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7664
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Hüttendorf
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 353,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772













Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll renovierte Einfamilienhaus eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Die Immobilie befindet sich auf einem 432 m² großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten bietet und eine angenehme Privatsphäre sicherstellt.

Das Haus vereint moderne Annehmlichkeiten mit energieeffizienten Technologien und hochwertigen Materialien. Ein Highlight ist die neue elektrische Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, ergänzt durch einen gemütlichen Holzofen, der den Wohnraum an kalten Tagen zusätzlich aufwertet.

Ausstattung und Besonderheiten:

2. Moderne Heiztechnik:

- Elektrische Fußbodenheizung im Wohnbereich – sorgt für gleichmäßige Wärme und ein komfortables Raumklima.
- Ein Holzofen im Wohnzimmer verleiht Gemütlichkeit und spart zudem Heizkosten.

4. Fenster und Türen:

- Neu installierte 3-fach verglaste Fenster gewährleisten hervorragende Dämmung und reduzieren Heizkosten.
- Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Einbruchschutz.

- Ein modernes und sicheres Eingangstor wurde ebenfalls kürzlich installiert, alle Arbeiten sind mit Rechnungen belegbar.

6. Küche und Badezimmer:

- Die neue Einbauküche bietet hochwertige Geräte und ausreichend Stauraum – perfekt für Hobbyköche und Genießer.
- Getrennte Sanitärräume: Ein WC und ein separates Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität.

8. Kellerbereich:

- Ein großzügiger, beheizter Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- Besonders für Weinliebhaber bietet sich der Weinkeller an, der ebenfalls beheizt und für die optimale Lagerung temperiert ist.

10. Außenbereich:

- Der große Gartenbereich bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für einen Gemüsegarten, eine kleine Terrasse oder einen Erholungsplatz im Grünen.

- Mit der Bauklasse II und einer maximalen Bebauungsfläche von 60 % lässt sich das Grundstück eventuell weiter ausbauen oder um ein kleines Nebengebäude ergänzen.

Keine Unterlagen im Bauakt vorhanden, es gibt keine Fertigstellungsanzeige.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Mistelbach stehen mehrere Bildungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen und höhere Schulen, die von Hüttendorf aus gut erreichbar sind.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Mistelbach bietet eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten und Apotheken.
- **Krankenhaus:** Das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf befindet sich in Mistelbach und gewährleistet eine umfassende stationäre medizinische Betreuung.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte und Geschäfte:** In Mistelbach finden sich diverse Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.
- **Wochenmarkt:** Regelmäßig stattfindende Märkte in Mistelbach bieten regionale Produkte und Spezialitäten an.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bus:** Hüttendorf ist über regionale Buslinien mit Mistelbach und umliegenden Gemeinden verbunden. Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen können über die Fahrplanauskunft des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) eingesehen werden.
- **Bahn:** Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Mistelbach, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und anderen Destinationen bestehen. Fahrpläne und Verbindungen sind über die ÖBB-Fahrplanauskunft abrufbar.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Hüttendorf ist über die Landesstraße L35 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Nähe zur Nordautobahn (A5) ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien und in andere Regionen.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 40 bis 50 Minuten.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung von Hüttendorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, darunter Radwege entlang der Zaya, die kürzlich asphaltiert wurden, um eine bessere Nutzung für Radfahrer und Spaziergänger zu ermöglichen.
- **Kulturelle Sehenswürdigkeiten:** Die katholische Pfarrkirche hl. Barbara in Hüttendorf ist ein kulturelles Highlight und einen Besuch wert.

Hüttendorf verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zur Stadt Mistelbach, wodurch eine hohe

Lebensqualität für Bewohner und Besucher gewährleistet ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.