

**SOFORT BEZIEHBAR I GRÜNOASE & RUHELAGE I ideal
für die kleine Familie I 30 min. nach Wien I großer
Weinkeller I überdachter Stellplatz im Hof I Werkstatt I
großzügiges Grundstück I von Weinlandschaft umgeben**



Objektnummer: 15214

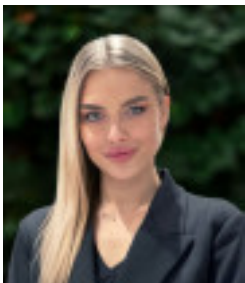
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Kronberg
Wohnfläche:	87,50 m ²
Nutzfläche:	124,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 660 3956969

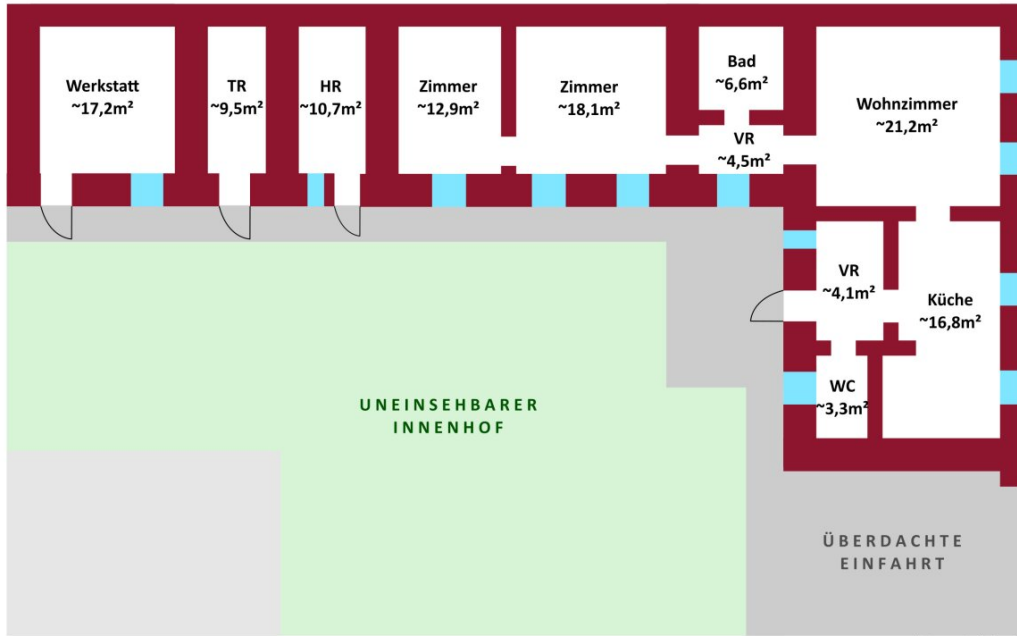
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



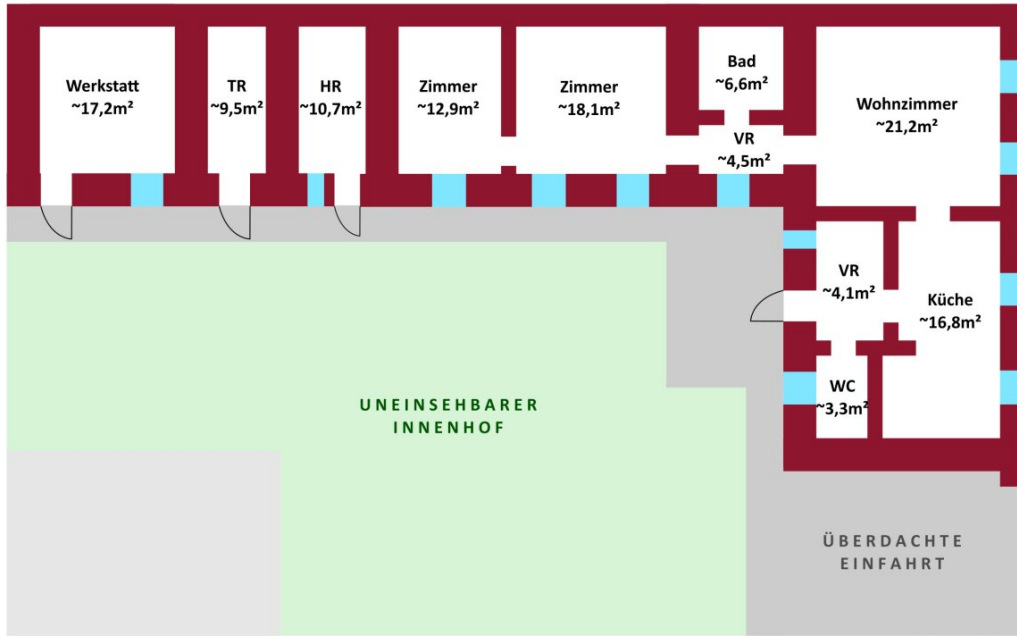








Faustskizze



Faustskizze



Objektbeschreibung

MACH WAS DRAUS! Gepflegtes und liebes Einfamilienhaus in Grün- und Ruhelage nahe Wien und doch fernab vom Lärm der Großstadt. Genießen Sie die perfekte Kombination aus **naturnahem Wohnen** in Verbindung mit **hoher Lebensqualität!** Das ländliche Einfamilienhäuschen steht im harmonischen Einklang mit der natürlichen Umgebung, und das **uneinsehbare** und großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für die Privatsphäre. Vergnügliche, aber auch gemütliche Stunden werden Sie dann im eigenen **charmanten Weinkeller** verbringen!

Das **gepflegte Einfamilienhaus** in L-Form erstreckt sich über eine Etage und hat eine funktionale Raumaufteilung, welche genug Möglichkeiten für individuelle Gestaltungen zulässt. Hier stehen Ihnen ein Wohnzimmer, eine getrennte Küche mit einem eigenen Essbereich, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein davon getrennter Toilettenraum zur Verfügung. Schutz für das Auto, sowie für den Anhänger und noch vieles mehr, bietet ein **überdachter Stellplatz**. Auch Lagerräume und -flächen sind vorhanden.

Das Haus befindet sich in gutem Allgemeinzustand und ist sofort beziehbar! Vor wenigen Jahren wurde das Dach erneuert.

Die Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen **ländlichem Charme** und schneller **städtischer Anbindung**. Inmitten grüner Natur gelegen, ist dieser Ort ideal für alle, die **Ruhe und Erholung** suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten **nahe der Großstadt Wien** zu sein, verzichten zu müssen.

- **Ruhige Lage** inmitten grüner Natur
- viele Gestaltungsmöglichkeiten
- **Sehr gute Anbindung an Wien**
- Ideal für Naturliebhaber und Familien
- Entspannung und Erholung direkt vor der Haustür
- **Hohe Lebensqualität** durch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung (Wandern, Radfahren, usw.)

Verkehrsanbindung:

Die Stadtgemeinde Kronberg liegt ca. 6 km von Wolkersdorf entfernt. Durch die sehr gute Anbindung an die S1 und der A5 ist das Zentrum von Wien in ca. 30–35 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Verkehr bietet eine gute Verbindung, wodurch Pendler und Reisende flexiblen Zugang zu regionalen und überregionalen Verbindungen haben.

Nahversorgung:

In der Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, lokale Geschäfte, und eine gute Infrastruktur, die die Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Für größere Einkäufe und Dienstleistungen ist das nahe gelegene Wolkersdorf schnell und gut erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten:

Die Region rund um Kronberg ist bekannt für ihre wunderschönen Weinlandschaften und bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie wandern, Rad fahren oder die zahlreichen Weingüter und Kellergassen entdecken. Die Kombination aus ländlicher Idylle und einer hervorragenden Anbindung an größere Städte macht Kronberg zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **298.000,-- Euro**.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <4.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap