

Einfamilienhaus auf Südhang in traumhaft ruhiger Waldrandlage - Eckgrundstück!



Hausansicht von Südosten

Objektnummer: 95042

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











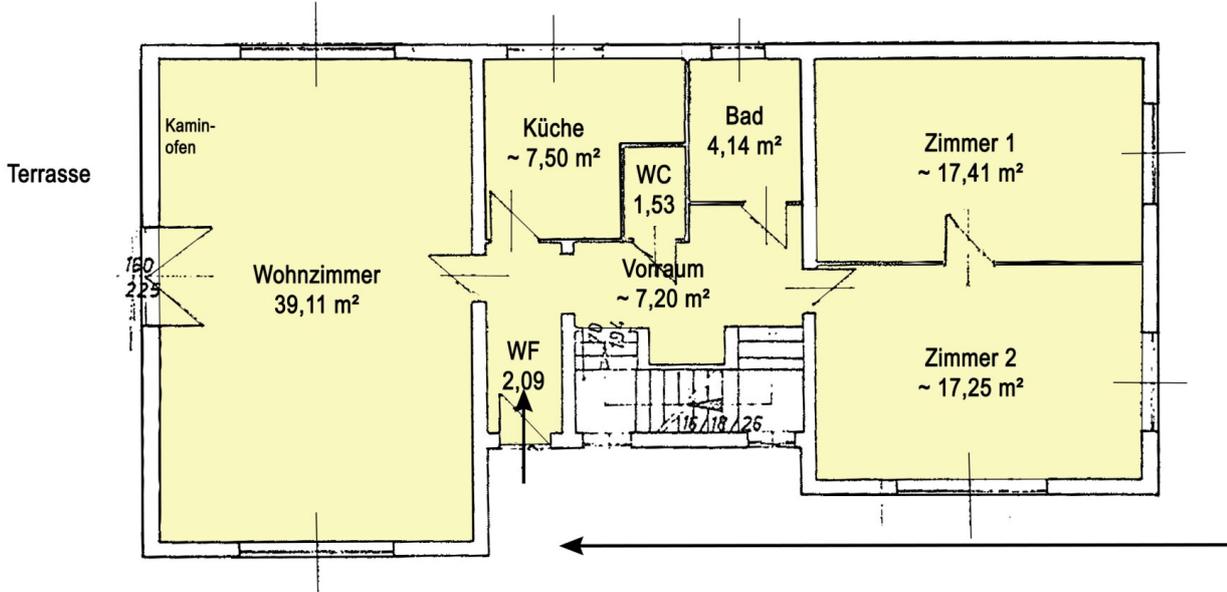


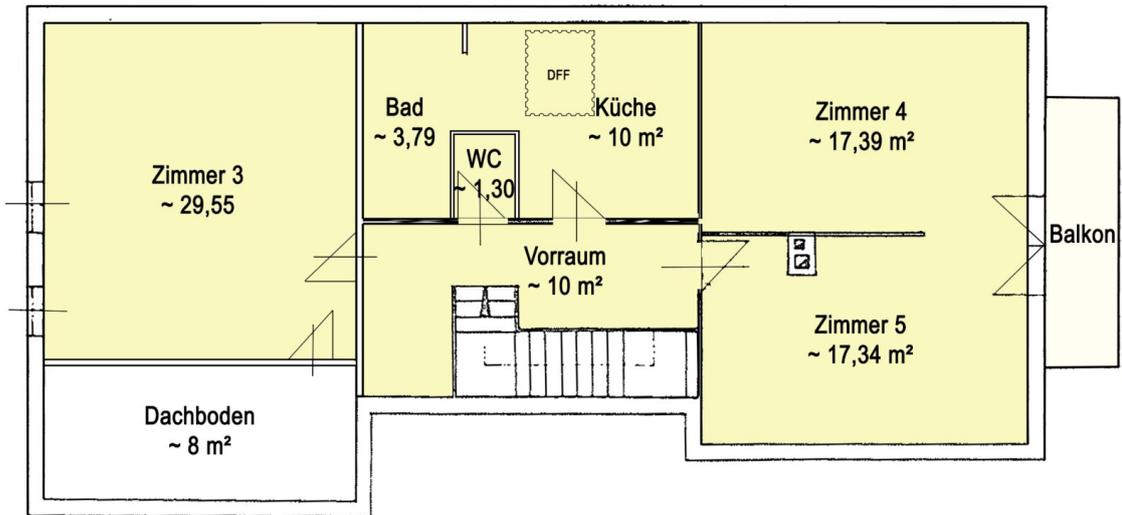


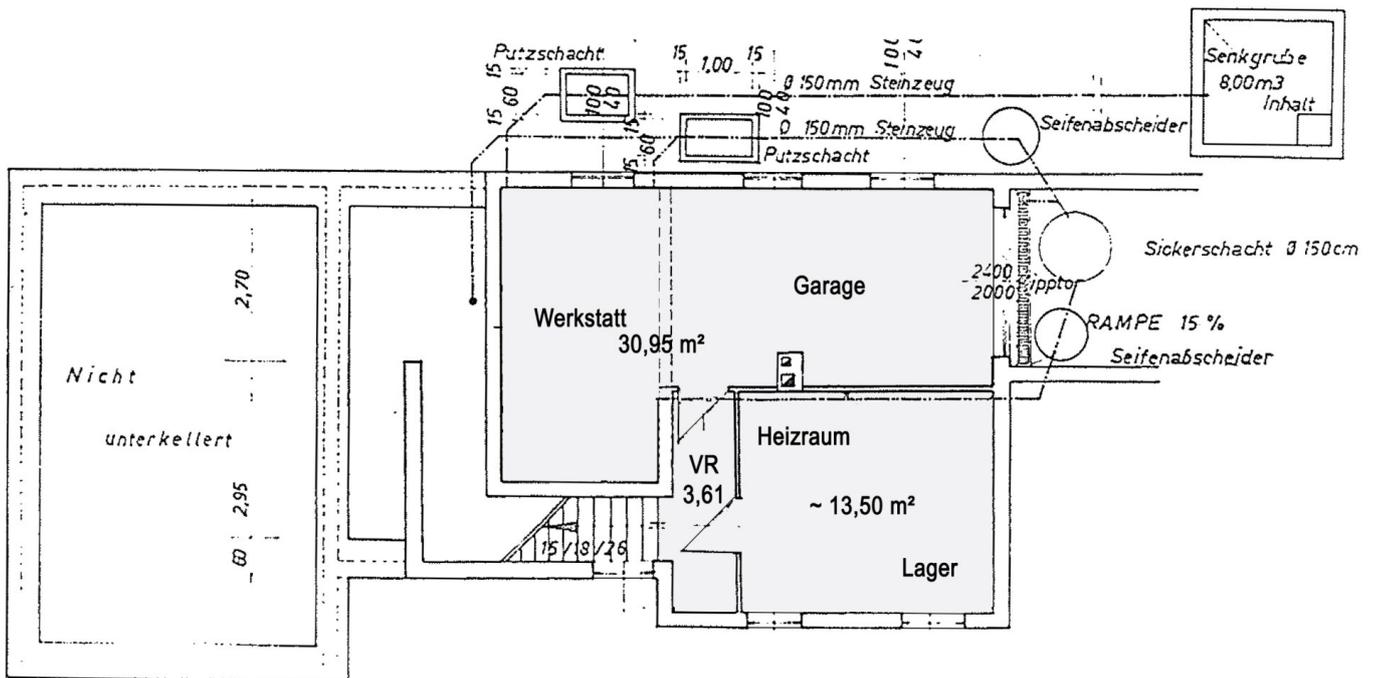












Objektbeschreibung

Das leicht hanglagige, nahezu quadratische Eckgrundstück befindet sich **in ruhiger und idyllischer Waldrandlage** im Ortsteil **Riederberg Weideck**, am Fuße des Riederbergs, im Gemeindegebiet von Sieghartskirchen. Im ca. neun Kilometer entfernten Sieghartskirchen findet man eine **Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen** (Schulen, Gastronomiebetriebe, Banken, Nahversorger, Ärzte und vieles mehr). Näher, nämlich nur ca. 2 km, liegt die Marktgemeinde **Gablitz**. Die bekannte **Einkaufsstadt Tulln** ist ca. vierzehn Kilometer entfernt und mit Auto und Bus bequem erreichbar.

Die nächste **Autobushaltestelle** Riederberg/Weideck mit Verbindungen nach Gablitz, Purkersdorf, Tulln und Wien Hütteldorf (U4, Schnellbahn) liegt nicht einmal 200 Meter entfernt auf der Bundesstraße. Besonders interessant für Pendler ist der **Bahnhof Tullnerfeld**, der mit dem PKW **in rund 16 Minuten** zu erreichen ist. Hier befinden sich über 100 Gratisparkplätze. In weiteren elf Minuten gelangt man von hier nach Wien Hütteldorf, in 17 Minuten zum Westbahnhof oder in 13 Minuten nach St. Pölten.

Das etwa im Jahre 1973 errichtete Einfamilienhaus ist an der oberen, nördlichen Grundgrenze situiert, davor breitet sich der nach Süden abfallende Garten mit Strauch- und Baumbestand aus. Am südlichsten Rand der Wohnsiedlung gelegen bietet diese Immobilie erholsame Ruhe und einen freien Blick in den unmittelbar angrenzenden Wienerwald.

Die **Wohnfläche** von ca. **185 m²** verteilt sich auf **Erdgeschoß** und das **ausgebaute Dachgeschoß**. Außerdem steht den künftigen Bewohnern ein **Teilkeller** zur Verfügung, in dem **Garage, Werkstatt** und **Heizraum mit Lager** untergebracht sind. An der ostseitigen Zufahrt zum Haus gibt es einen **Vorplatz**, auf dem **zwei Autos** bequem parken können.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in **Windfang, Vorraum**, das westseitige **Wohnzimmer mit Kaminofen** und Ausgang auf die **Gartenterrasse**, eine **Küche, Bad, separates WC** und **zwei weitere Zimmer** an der Ostseite.

Im ausgebauten **Dachgeschoß** stehen, erreichbar über einen **zentralen Vorraum**, eine **zweite Küche, Bad und WC**, ein westseitiges **Zimmer** sowie **zwei verbundene Zimmer mit Balkonausgang** an der Ostseite zur Verfügung. Diese Wohnebene stellt eigentlich eine komplett eigenständige Wohneinheit dar.

Das Haus ist mit Holz-Verbundfenstern ausgestattet und wird mittels einer modernen **Gaszentralheizung** beheizt. Das Prefa-Dach wurde im Jahre 2010 erneuert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <3.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap