

*****200M2 EINFAMILIENHAUS IN TOP ZUSTAND*****



Objektnummer: 6352/2234

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1899
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	950,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	76,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH



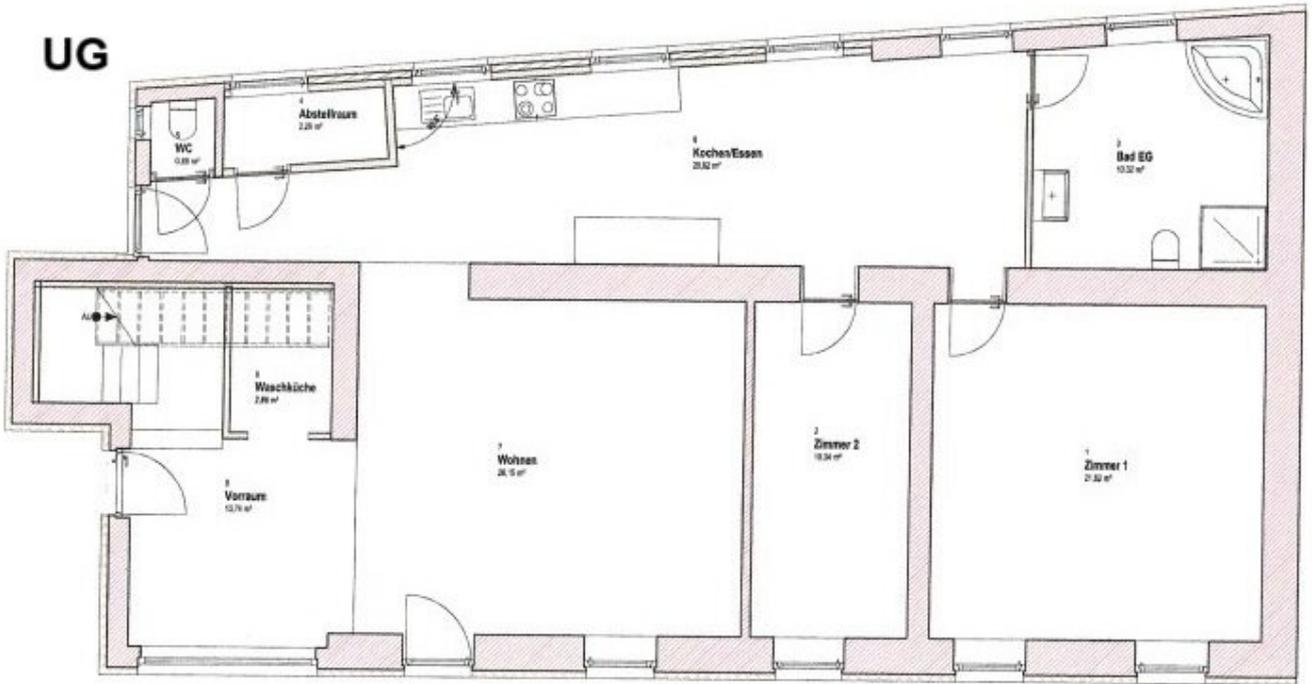




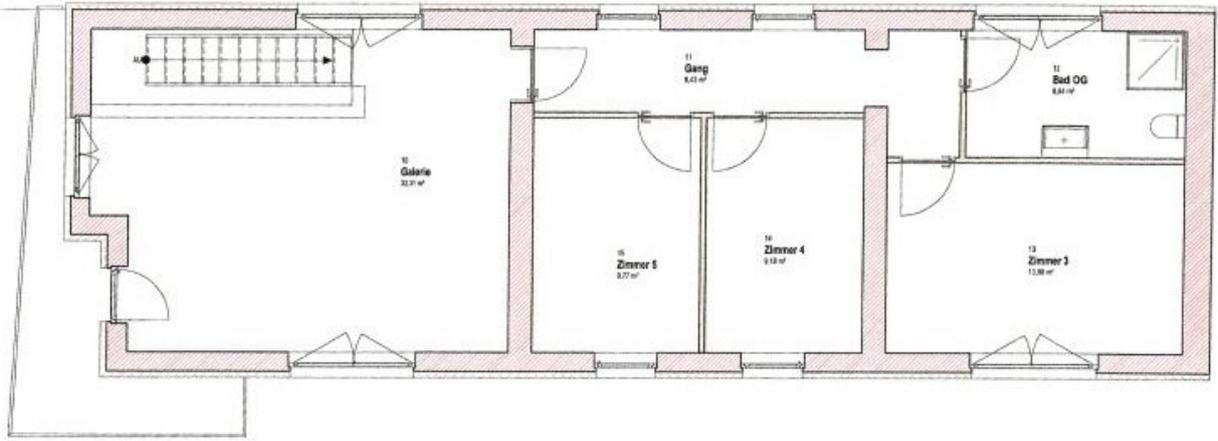




UG



OG



Objektbeschreibung

Leben in einer wunderschönen Ruhelage in idyllischer Lage!

Ab sofort verfügbar

Highlights

- * 200m² Wohnfläche
- * 950 m² Garten
- * 20m² Terrasse
- * 6 Zimmer
- * 2 Bäder 3 WCs
- * optimal geeignet für die große Familie
- * 15 Minuten Anbindung nach Wien

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für sich und Ihre Familie in einer ruhigen und grünen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Kaltenleutgeben in Niederösterreich befindet sich dieses wunderschöne Haus, das zum Verkauf steht. Mit einer Fläche von 200m² und insgesamt 6 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der Kaufpreis für dieses Traumhaus beträgt 569.000,00 €.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine Brücke über die Dürre Liesing. Das Haus wurde in 2010 vollständig renoviert und präsentiert sich somit in einem top Zustand. Das Haus hat im Jahr 2024 ein brandneues Dach erhalten. Durch dem 10cm dicken Vollwärmeschutz herrschen auch im Hochsommer angenehm kühle Temperaturen im gesamten Haus. Sie können also ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten direkt einziehen und sich wohlfühlen. Alle 5 Schlafzimmer sind zum Garten gerichtet, wodurch sie sehr hell und ruhig sind.

Der großzügige Garten, der Balkon und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sommerabende im Freien zu genießen. Der Grund bietet viel Platz für Kinder-Spielgeräte und freien Auslauf für Hunde. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkmöglichkeiten machen müssen.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 WCs und 2 Bäder, die alle modern und hochwertig ausgestattet sind. Der Ausblick von der Terrasse und dem Balkon ist ein absolutes Highlight: Sie können sowohl den Stadtblick als auch den Grünblick genießen und sich an der Natur erfreuen.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Fliesen und Laminatböden sorgen für ein ansprechendes und pflegeleichtes Ambiente. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Im unteren Badezimmer stehen ein WC, ein Waschtisch, eine Eckdusche und auch eine Eckbadewanne zur Verfügung. Dieser Raum ist mit einem Fenster ausgestattet. Neben dem Badezimmer im Erdgeschoss befinden sich direkt zwei Schlafzimmer. Im Obergeschoß findet sich ein Bad mit WC und ein Duschkabine, auch mit Fenster und noch 3 ruhige Schlafzimmer.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal. Sie erreichen mit dem Autobus 255 binnen 15 Minuten Wien, Liesing. Die A2-Autobahn ist ebenfalls etwa 15 Minuten entfernt.

Auch die Infrastruktur ist hervorragend: In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Supermärkte.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform**. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap