

# **Traumhaftes Einfamilienhaus in Staatz-Kautendorf – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7939/2300161327**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2134 Staatz-Kautendorf
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Tadijanovic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2134 Staats-Kautendorf, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der all Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche Raum für die gesamte Familie und darüber hinaus.

Der Kaufpreis von 330.000,00 € ist nicht nur ein attraktives Angebot, sondern auch eine Investition in Ihr zukünftiges Wohlbefinden. Mit insgesamt 7 Zimmern gestaltet sich das Raumkonzept äußerst flexibel und vielseitig. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und jeden Raum nach Ihren Wünschen gestalten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ebenso beeindruckend. Genießen Sie die Sonne auf Ihrem Balkon entspannen Sie im weitläufigen Garten. Die Terrasse lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein, während Sie den atemberaubenden Berg- und Grünblick genießen können. Die zwei Garagen und die Stellplätze bieten Ihnen ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Stauraumöglichkeiten mit praktischen, elektronisch gesteuerten Toren.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien und Pendler. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule sowie einen Supermarkt, was Ihnen den Alltag erheblich erleichtert und die Lebensqualität steigert.

### Highlights:

- **7 Zimmer:** Erleben Sie pure Eleganz in 7 großzügigen Zimmern!
- **Ruhelage:** Finden Sie Ihre Oase der Ruhe in einer traumhaften, friedlichen Lage
- **Sauna:** Entspannen Sie in Ihrer eigenen privaten Sauna, nach einem langen Tag
- **Solar:** Profitieren Sie von nachhaltigem Wohnen für geringere Energiekosten
- **Vollwärmeschutzfassade:** Genießen Sie effiziente Energieeinsparung und ein



angenehmes Raumklima

- **Niedrigenergie Wärmeschutzfenster** von Josko
- **SAT und LAN:** Genießen Sie moderne Unterhaltung und schnelle Internetverbindungen dank SAT und LAN
- **Werkstatt:** Die geräumige Werkstatt bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für kreative Projekte
- **Großer Garten mit Obst:** Ein großer Garten mit Obstbäumen lädt zum Ernten und Genießen frischer Früchte

#### **Eckdaten:**

- **Grundstück:** ca. 1073 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 269 m<sup>2</sup>

#### **Baujahr:**

- **1958:** Wurde nur ein ganz kleiner Teil des Hauses errichtet
- **1965:** Ein weiterer Teil wurde errichtet
- **1969:** Das Hauptgebäude
- **1973:** Letzter Zubau

- **2009:** Die letzte große Sanierung (Vollwärmeschutzfassade und Niedrigenergie Wärmeschutzfenster von Josko mit Außenrollos und Insektenschutzgitter)

### **Betriebskosten: ca. 270,- EUR**

- **Gemeinde:** Wasser, Müll, Kanal: ca. 200 EUR (Abrechnung pro Quartal ca. 610,- EUR)
- **Grundsteuer:** 10,- EUR (Abrechnung pro Quartal ca. 26,- EUR)
- **Strom EVN:** ca. 60,- EUR (derzeitiger Verbrauch, variiert je nach Verbrauch)
- **Öl:** Verbrauch ca. 2.000 Liter pro Jahr (Preis je nach aktuellen Öl-Preis teilweise stark schwankend)

### **Das gibt es alles in dem wunderschönen Ort Staatz**

Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Bank mit Bankomat, Gemeindeamt, Hausarzt (2 Allgemein Mediziner) mit Hausapotheke, Freiwillige Feuerwehr, Polizei, Lagerhaus (Baustoffhandel und Tankstelle)

### **Kultur u. Kulinarik**

**Spar Supermarkt** mit Post und Lotto/Toto Annahmestelle, Kaffee/Restaurant, **Schlosskeller:** Heurigen, Gulaschessen, Ritteressen und Live Konzerte

**Heurige** (Weinbauern) **Ab Hof Verkauf:** Eier, Kürbiskernöl, Wein, Kartoffel, **VAZ Veranstaltungszentrum** (Hochzeiten, Bälle, Konzerte, vom Musikverein)

**Festspielgelände Felsenbühne Staatz** (Musicals! mit Food Court), **Krippenspiele** (Weihnachten), **Staatzer Berg** Ruine: Historische Führungen

### **Sonstiges:**

- **Perfekt geeignet für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination von Wohnen und Freizeit**

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier in Staatz-Kautendorf erwartet Sie Ihr neues Zuhause – ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Träume wahr werden. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft zu werden!

Für alle weiteren Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <9.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap