

## Ländliche Idylle Nähe Sieghartskirchen



**Objektnummer: 4277**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3443 Elsbach
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,36
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien





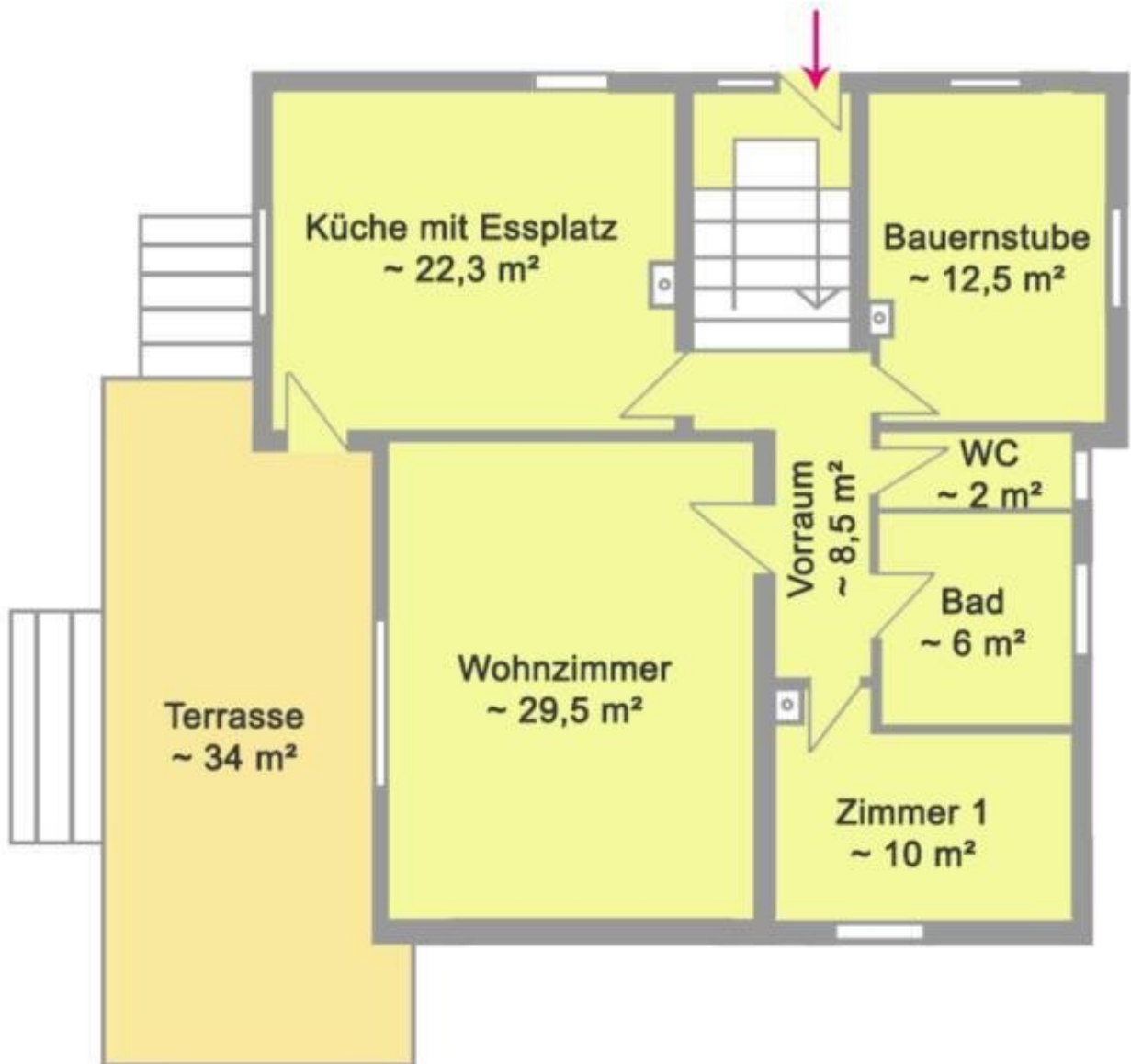




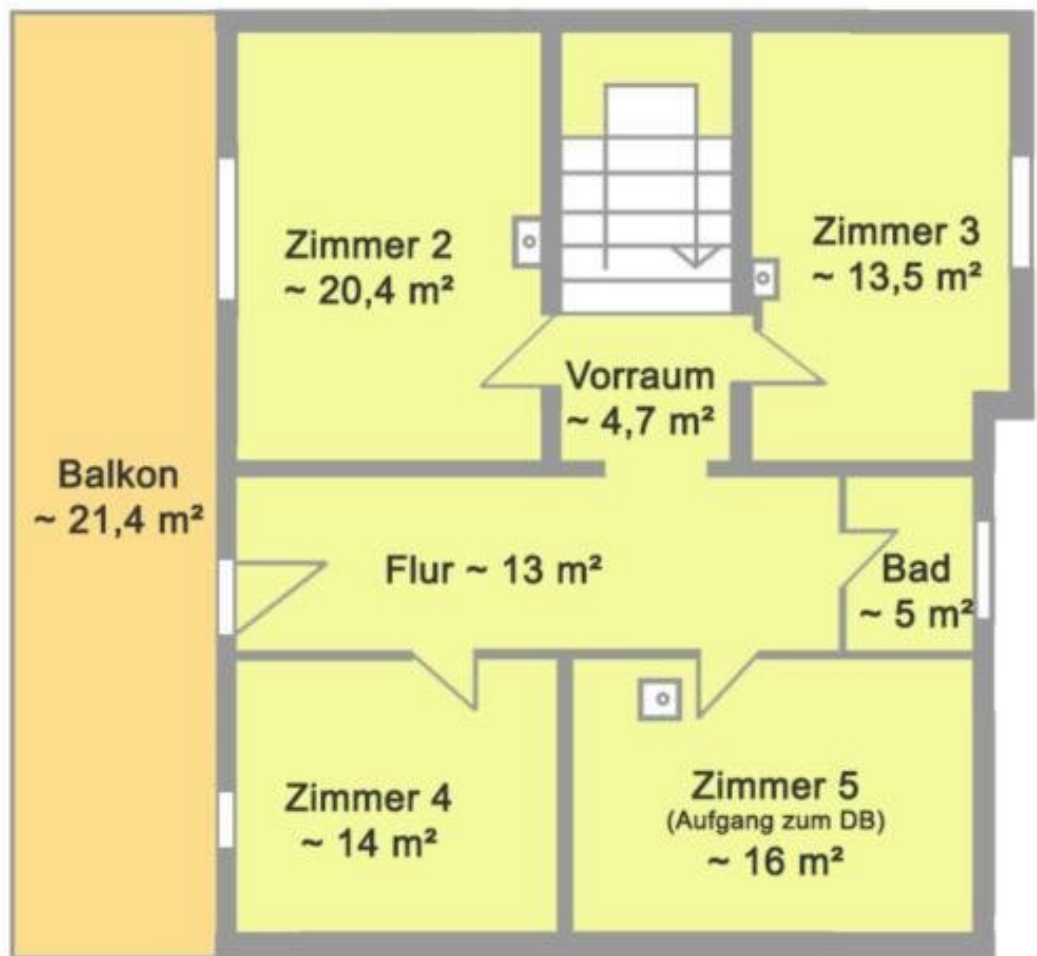


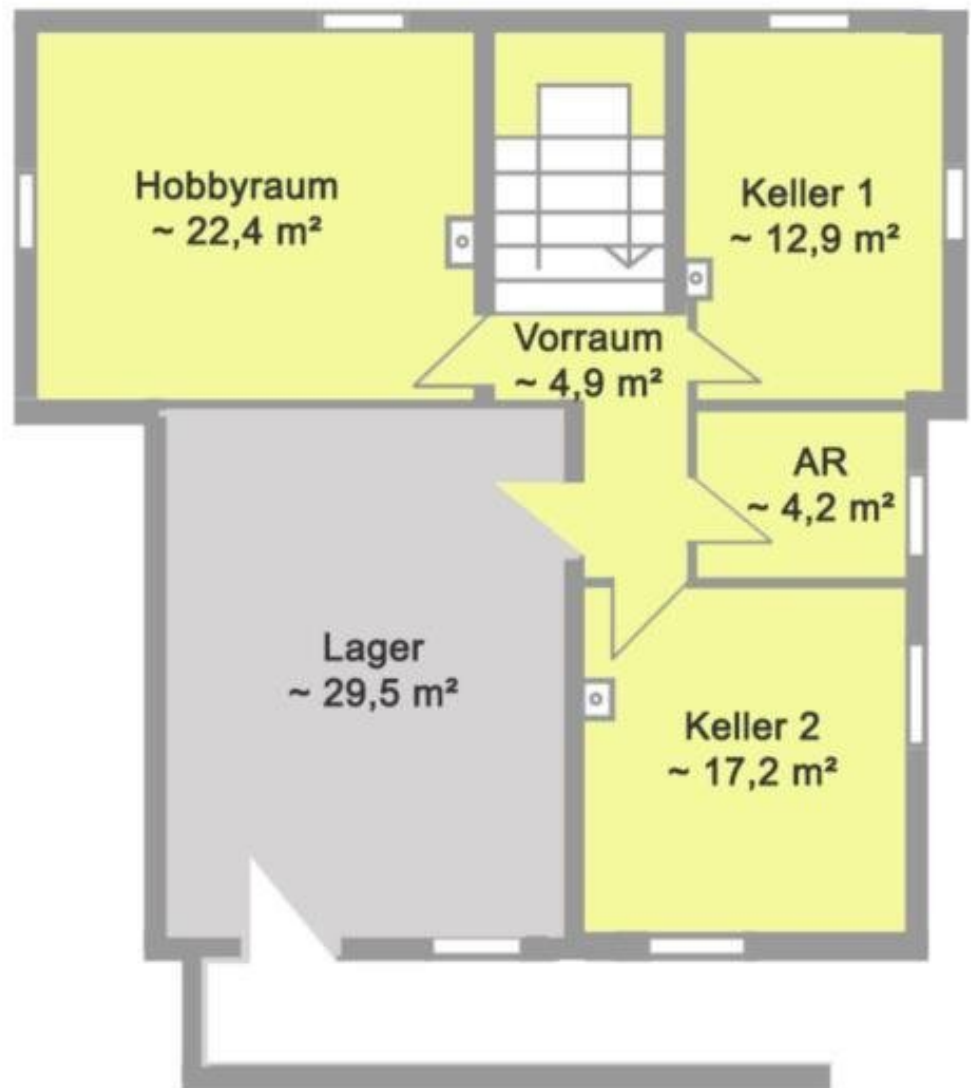


PKW-Abstellplatz









## Objektbeschreibung

Das solide, vollunterkellerte, sehr gut geschnittene Einfamilienhaus wurde ca. 1978/79 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit einem gepflegten, nahezu uneinsehbaren Garten nur wenige Kilometer von der Marktgemeinde Sieghartskirchen entfernt in Elsbach, nahe bei Wien.

Elsbach gehört zur Marktgemeinde Sieghartskirchen und liegt östlich der Kleinen Tulln. Die ausgewogene Infrastruktur von Sieghartskirchen bietet alle wesentlichen Einrichtungen (z.B. Bank, Arzt, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Supermärkte, Schwimmbad uvm.). Die Gemeinde ist mit dem Auto, dem Bus oder dem Fahrrad schnell von Elsbach aus erreichbar. Unweit der Liegenschaft gibt es eine Autobushaltestelle des Schulbusses (Linien 447, 547) nach Sieghartskirchen. Nach Wien sind es mit dem Auto über den naheliegenden Riederberg nur ca. 20 Minuten.

Die ca. 10 km entfernte Einkaufsstadt Tulln bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, das Landeskrankenhaus Tulln, Schulen und Gastronomiebetriebe.

Der Hauseingang erfolgt straßenseitig über den Vorplatz in das Erdgeschoß, wo vom zentralen Vorraum ausgehend eine Holzküche mit Essbereich und Geräten (Kühlschrank, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr) sowie ein Herd für Festbrennstoffe zur Verfügung steht. Die Küche bietet einen Ausgang auf die Südterrasse und in den Garten mit Altbaumbestand. Über ein Gartentor erreichbar gibt es zusätzlich südlich der Liegenschaft ca. 200 m<sup>2</sup> Grünland mit Zugang zum Sportplatz, der von der Gemeinde Sieghartskirchen gepachtet ist.

Weiters befinden sich im Erdgeschoß noch eine gemütliche Bauernstube, ein helles, freundliches Wohnzimmer, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein ostseitig gelegenes Zimmer.

Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoß, wo sich vom zentralen Vorraum ausgehend ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ein nordseitiges Zimmer/Stube, ein Duschbad mit WC und zusätzlicher E-Heizung, sowie zwei weitere Zimmer befinden. Der Aufgang in den Dachboden erfolgt von Zimmer 5. Vom Flur gelangt man auf den Südbalkon mit Traumblick in den Wienerwald. Sowohl im Schlafzimmer als auch in der Stube befindet sich jeweils ein Kachelofen.

Der Keller mit Fenster ist voll ausgebaut, beheizt, die Raumhöhe ist ca. 2,50 m. Hier liegen ein Hobbyraum mit einem Ofen für feste Brennstoffe, eine Speis, ein Abstellraum, ein Zimmer und ein Lagerraum, der auch von außen über eine Rampe zugänglich ist.

Die Beheizung erfolgt mittels Festbrennstoffofen, ein Gasanschluss ist an der Grundstücksgrenze vorhanden. Die Wasserversorgung des gesamten Hauses wird über den eigenen Brunnen mit elektrischer Pumpe erledigt und über den örtlichen Kanal abgeleitet. Ein

Abstellplatz für zwei PKW ist vor dem Haus vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap