Einfamilienhaus inklusive Fernblick und Schrägaufzug

Objektnummer: 5504/366

Eine Immobilie von Essential Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Totzenbach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Brittinger

Essential Real GmbH
Selzergasse 18 / 16
1150 Wien

H +43 664 65 11 910

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Objektbeschreibung

Dieses **kleine, kompakte aber voll ausgestattete** Häuschen liegt am Ende einer Sackgasse und bietet einen **herrlichen, unverbaubaren Ausblick.**

Es wurde bis vor kurzem noch bewohnt, somit laufend instand gehalten und befindet daher in einem **sehr gepflegtem Zustand**. Alle Wartungen sind durchgeführt und es ist somit sofort nutzbar. Durch die **südliche Ausrichtung** ist es hell und sonnig.

Besonders hervorzuheben ist der **tolle Fernblick**, den man von der Hanglage aus genießen kann. Für diejenigen, die gerne den Blick genießen, sich aber vor dem Raufgehen scheuen: ein **Schrägaufzug** ist vorhanden. Somit ist ein einfacher Zugang, auch mit den Einkäufen, zum Haus gegeben.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der **Weinkeller**, der perfekt für Weinliebhaber ist und eine ideale Lagermöglichkeit für edle Tropfen bietet. Eine **Garage** steht zur Verfügung, um das Fahrzeug sicher und geschützt abzustellen. **Zusätzlich** gibt es einen **Abstellplatz** für eventuelle weitere Fahrzeuge oder Fahrräder.

Wer einen **Rückzugsort** sucht, bei dem noch das Reh aufs eigene Grundstück kommt, ist hier perfekt aufgehoben.

Den Bahnhof Kirchstetten erreicht man in rund 5 Autominuten. Es halten Regional- und Regionalexpresszüge nach Wien Westbahnhof und zum Hauptbahnhof nach St. Pölten. Busse nach Böheimkirchen und Totzenbach sind vom Bahnhofvorplatz direkt erreichbar. Die Park&Ride Anlage bietet Platz für rund 50 Autos. Beim Bahnhof bietet sich übrigens auch gleich die Gelegenheit beim Supermarkt einkaufen zu gehen.

Wer direkt mit dem Auto fahren möchte benötigt zur **Stadtgrenze Wien** rund **30 Minuten** und nach **Sankt Pölten** rund **20 Minuten**.

Für ausführlichere Informationen, wie Lage und Ausstattung, sende ich Ihnen sehr gerne ein ausführliches Exposé! **Ich freue mich auf Ihren Kontakt**!

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 <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap