

**Einfamilienhaus auf 2815 m<sup>2</sup> Grund, idyllisch gelegen mit herrlichem Fernblick: Wohnebene + Dachboden, Kellerhaus, Garage, Erd-Weinkeller, Schrägaufzug, am Ortsrand Kirchstetten, Nähe A1 + Westbahn, ca. 50 min. nach Wien!**



Haus mit Garten

**Objektnummer: 6999**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.815,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 216,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,54
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits**

Immobilien Ribarits OG

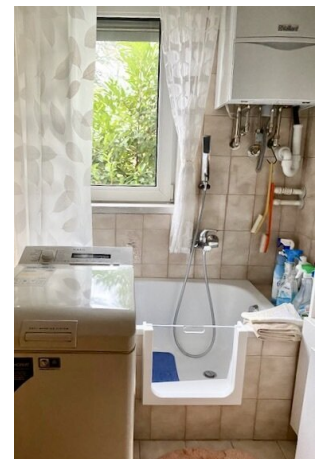


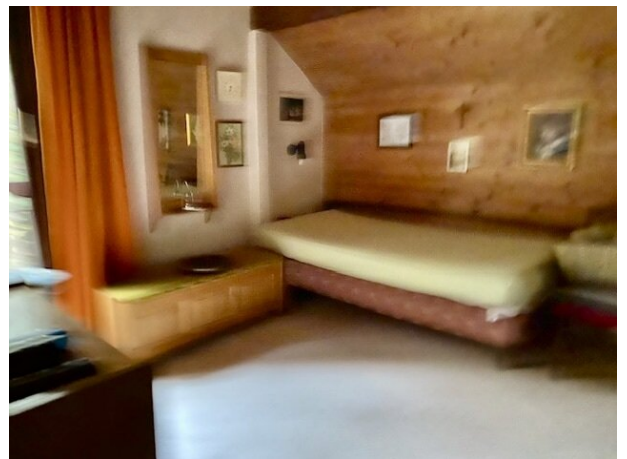
























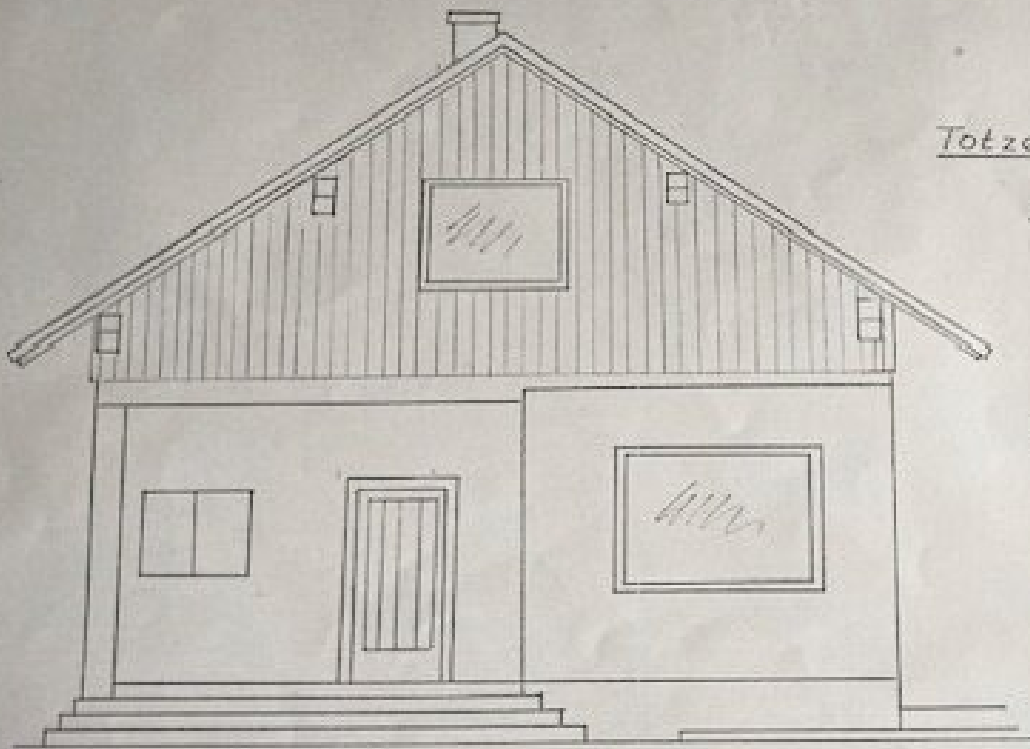
Totzenbach Nr. 55

M 1:50

Dachneigung:

jetzt 34°

früher 24°



Arzt Dr. Schum

Arzt Dr. Groß

172

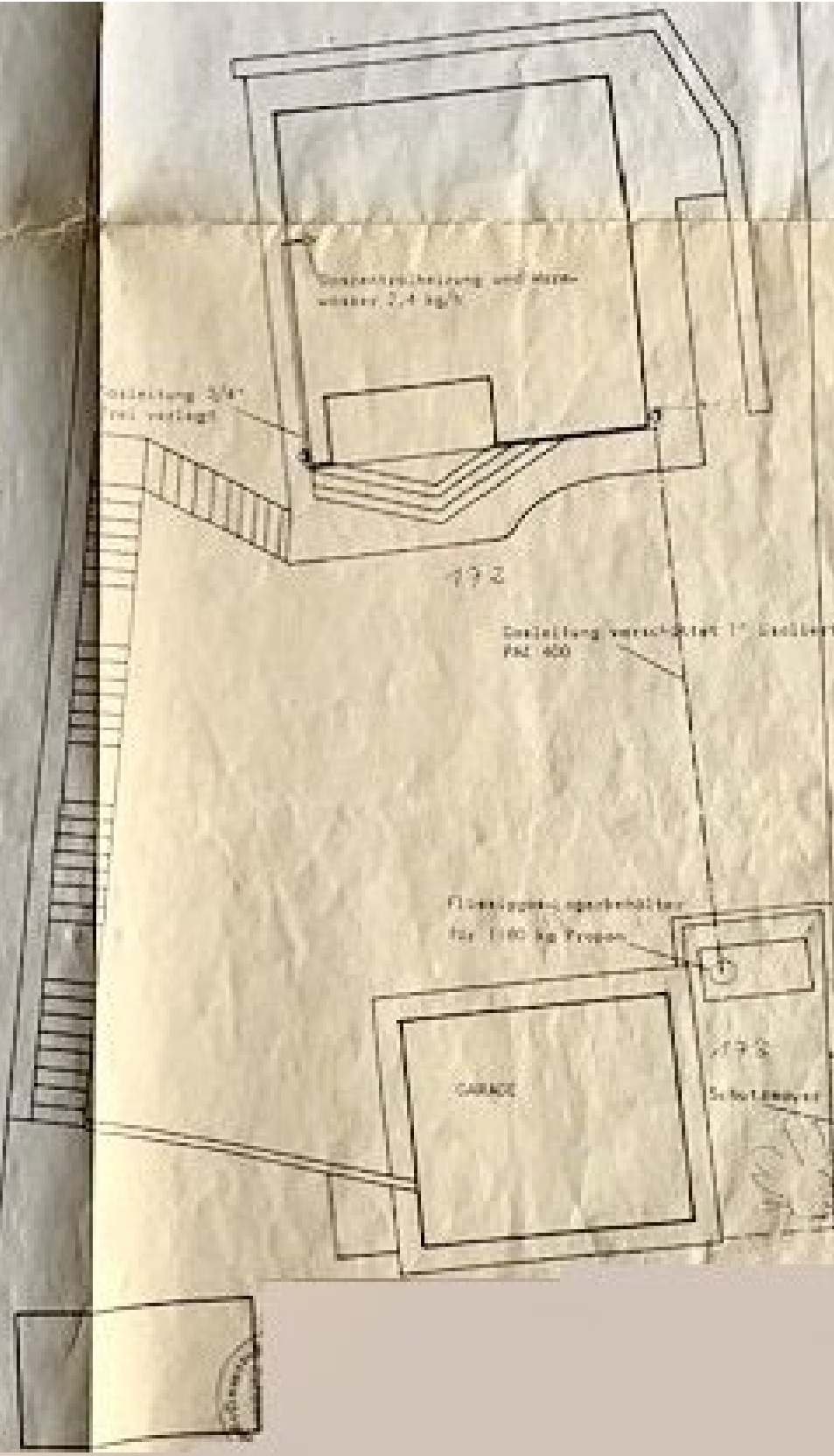
Einrichtung versch. Stk 1" Isolier mit  
PAC 400

Flüssigkeitsspeicher  
für 100 kg Propan

GARAGE

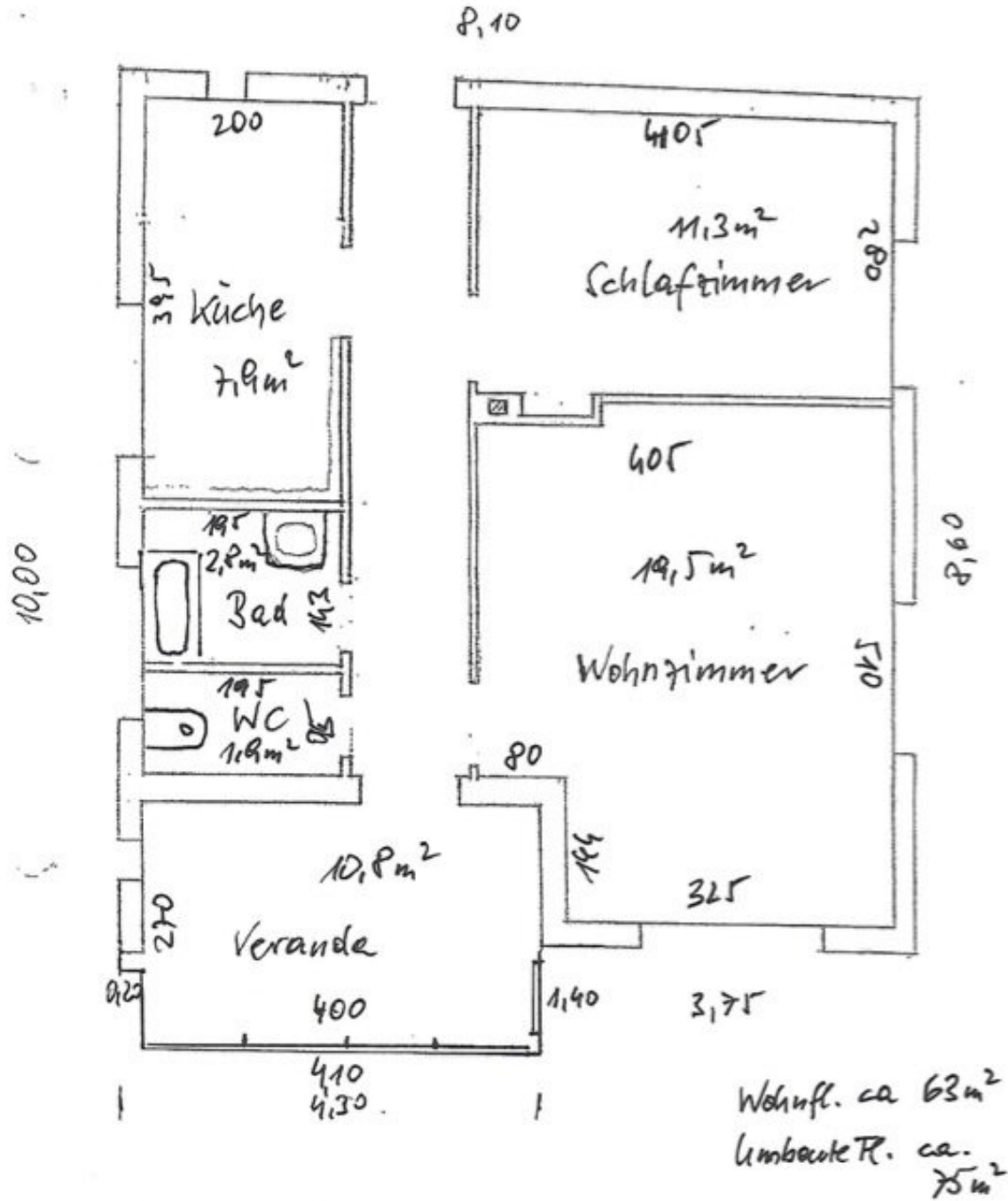
172

Schulhaus

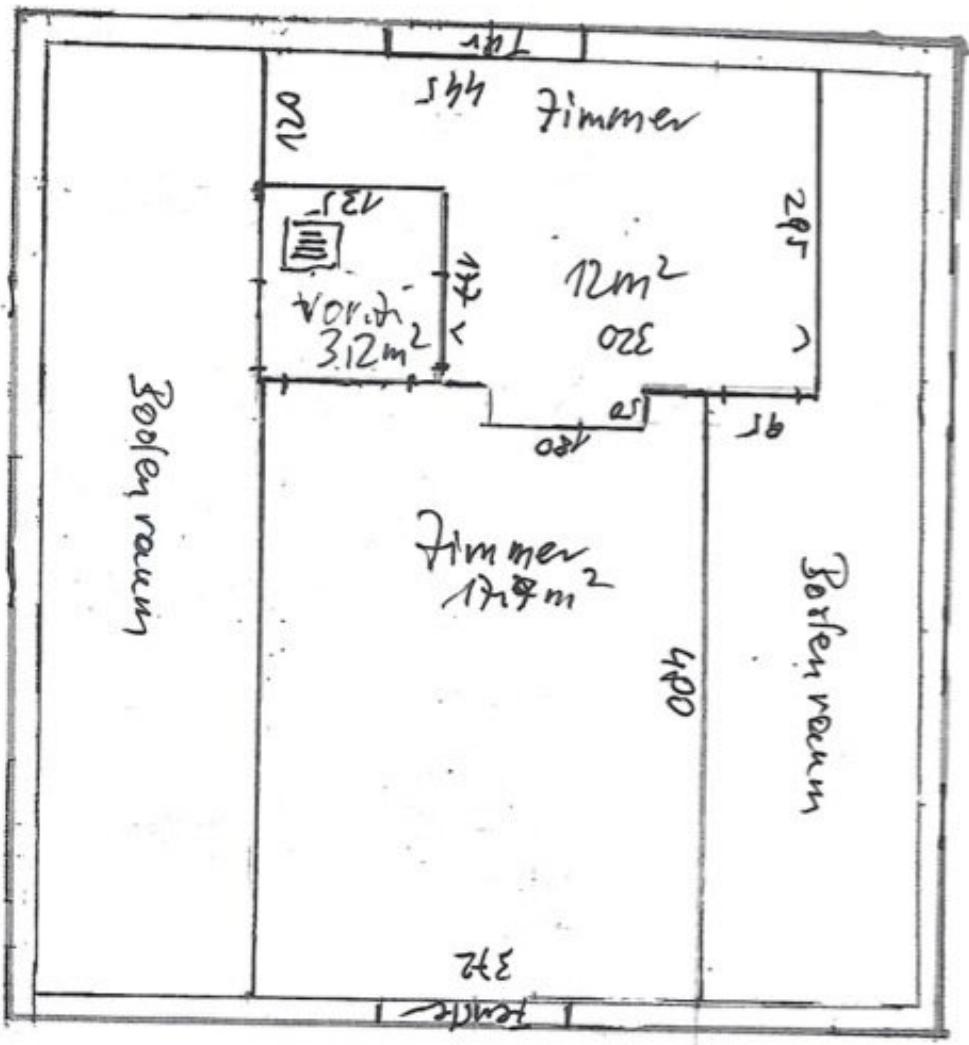




# Erdgeschoss



# Dachgeschoss



Süden  
↓

Wohnfläche ca  $33m^2$

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Nahe zum Zentrum eines Dorfes (Kirchstetten, Totzendorf) und dennoch inmitten herrlicher Natur liegt das gemütliche Einfamilienhaus mit großem Garten und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Das ca. 1960 erbaute Haus befindet sich in sonniger Hang- und Ruhelage. Wunderbarer Weitblick. Natur pur.

Dennoch ist die Westbahn mit dem Bahnhof Kirchstetten bei Neulengbach nur gute 2 km entfernt. Mit ihr ist man in etwa 50 Minuten beim Wiener Westbahnhof. Auch die Autobahn A1 ist in der Nähe.

Wohnfläche Erdgeschoß ca. 63 m<sup>2</sup>. Gesamtgrundfläche 2.815 m<sup>2</sup> (davon 111 m<sup>2</sup> Baufläche, 1.415 m<sup>2</sup> Gärten, 1.289 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche).

Dachboden (Nutzfläche) ca. 33 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus hat 2 Etagen, wobei die untere Ebene zwar nicht neu, doch mit nicht allzu großem Aufwand in beziehbarem Zustand ist.

Vorhanden: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Wintergarten, Küche, Vorzimmer, Badezimmer, WC. Terrasse und Vorgarten.

Über eine ausziehbare Treppe gelangt man in das Dachgeschoß. Es wurde ausgebaut und bietet mehrere Räume, die jedoch nicht als offizieller Wohnraum zu betrachten sind.

Weiters gibt es: ein Kellerhaus mit Abstellraum und Garage und einen sehr großen Erd-Weinkeller sowie ein Gartenhaus.

Es gibt drei Aufgänge zum Haus: eine Stiege auf der einen, einen gepflasterten, mit Kleingeräten befahrbaren Weg auf der anderen Seite, sowie einen überdachten Schrägaufzug für Personen und auch Lasten-Beförderung.

Heizung und Warmwasser über Flüssiggas-Zentralheizung. Gastank.

Voll aufgeschlossen: Anschluß an das örtliche Kanalnetz und die örtliche Wasserleitung.

Vorhanden sind auch eine Sat-Anlage sowie ein Telefon- bzw. Internetanschluss. Darüber hinaus steht ein Brunnen zur Verfügung.

Als zweites Gebäude ist das bereits erwähnte Kellervorhaus vorhanden, das neben einem geräumigen Lagerraum auch eine Garage enthält. Der Eingang zum großen Erdkeller befindet sich in diesem Gebäude. Als zusätzliche Auto-Abstellmöglichkeit dient ein asphaltierter Abstellplatz.

Gute Infrastruktur in der Nähe: im Umkreis von ca. 2 km befinden sich Schule, Kindergarten, Arzt, Bahnhof, Lebensmittelhändler, Post, Bank bzw. in 5 km die Polizei. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in St. Pölten etwa 10 km entfernt.

Möbel sowie zahlreiche Gartengeräte bleiben bei Verkauf im Haus.

Alles wurde liebevoll für den Eigenbedarf gebaut und gestaltet. Ziegelbau.

Böden: Parkett, Fliesen, Teppichboden.

Energieausweis: kWh/m<sup>2</sup>a: 216,5. Klasse G.

Ein wunderbarer Platz, geeignet die Ruhe zu genießen und doch nahe zu einem Zentrum.

Das Objekt besticht durch die herrliche Lage im Grünen. Bestens geeignet für eine Familie bzw. für die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Passend auch für alle Natur bezogenen Menschen.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits

0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: Tel: 0699/11306746.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.