

## **Bungalow mit Gartenidylle und Outdoorküche in Deutschkreutz**



**Objektnummer: 1643/77**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7301 Deutschkreutz
<b>Wohnfläche:</b>	107,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	11,76 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040













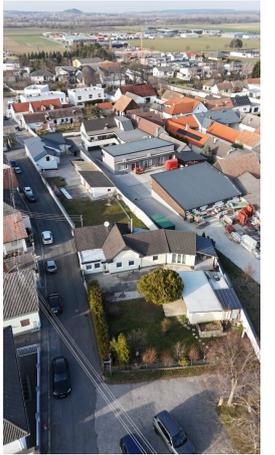




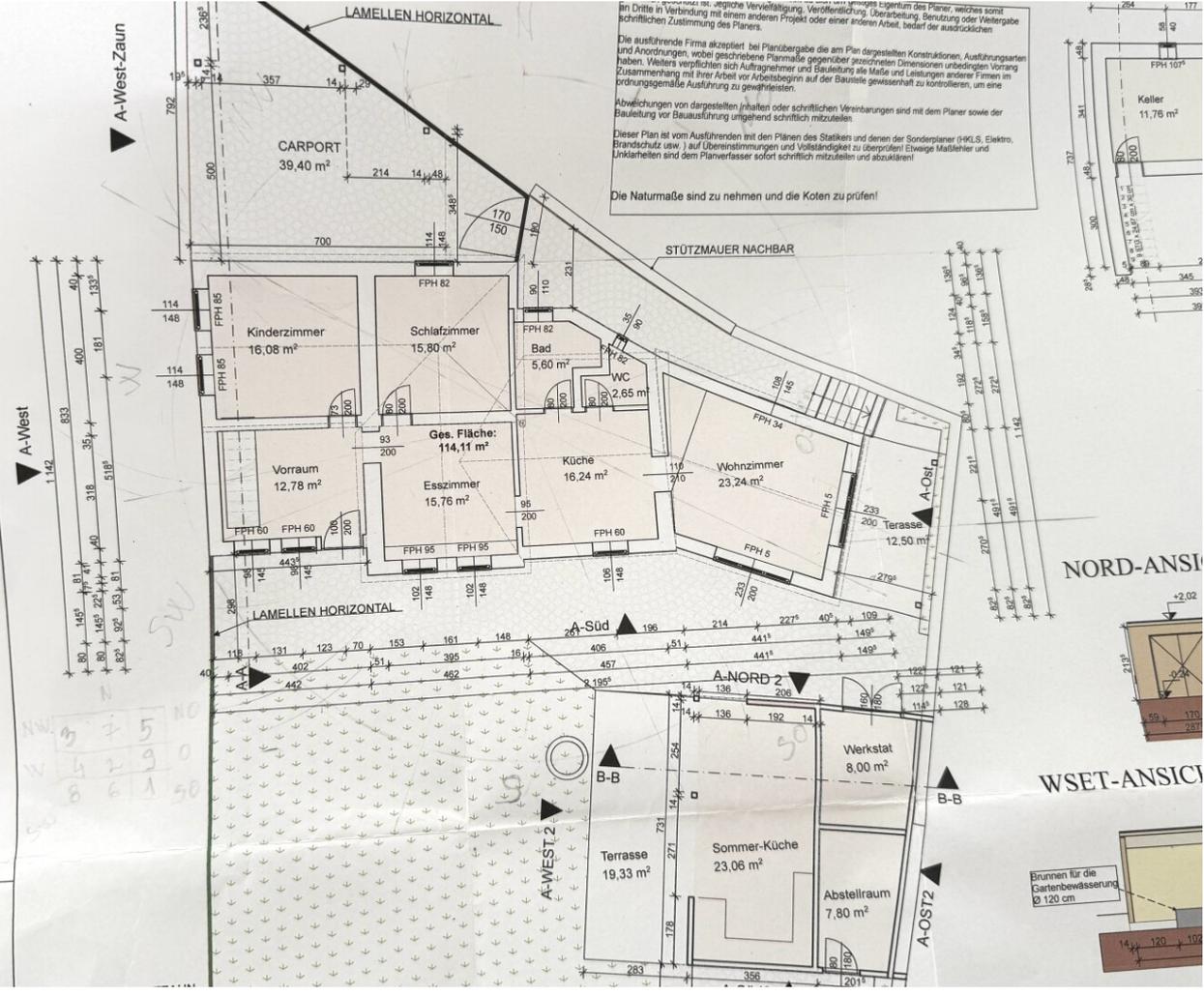








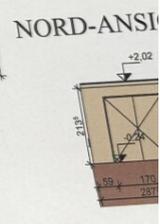
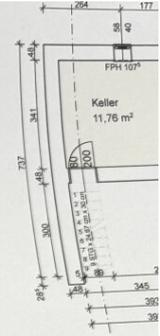




Bin Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen  
 Die ausführende Firma akzeptiert bei Planübergabe die am Plan dargestellten Konstruktionen, Ausführungsarten  
 und Anordnungen, wobei geschriebene Plannormen gegenüber angedeuteten Dimensionen unbedingten Vorrang  
 haben. Weiterhin verpflichten sich Auftragnehmer und Bauleitung alle Maße und Leistungen anderer Firmen im  
 Zusammenhang mit ihrer Arbeit vor Arbeitsbeginn auf der Baustelle gewissenhaft zu kontrollieren, um eine  
 ordnungsgemäße Ausführung zu gewährleisten.  
 Abweichungen von dargestellten (inhaltlich oder schriftlichen) Vereinbarungen sind mit dem Planer sowie der  
 Bauleitung vor Bauausführung umgehend schriftlich mitzuteilen.  
 Dieser Plan ist vom Ausführenden mit den Plänen des Statikers und denen der Sonderplaner (H.G.S., Elektro,  
 Brandschutz usw.) auf Übereinstimmung und Vollständigkeit zu überprüfen! Etwas Maßfehler und  
 Unklarheiten sind dem Planverfasser sofort schriftlich mitzuteilen und abzuklären!  
 Die Naturmaße sind zu nehmen und die Koten zu prüfen!



10	5	10
3	5	10
4	2	9
8	6	1
50		50



Brunnen für die  
 Gartenbewässerung  
 Ø 120 cm

# GROSS GRUNDRISS

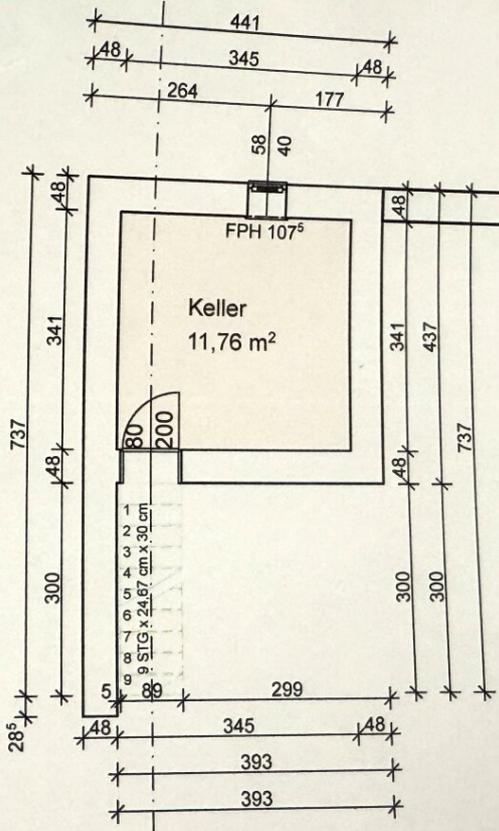
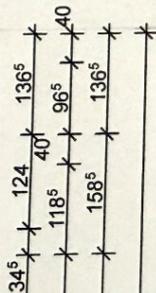
als Eigentum des Planer, welches somit  
 Überarbeitung, Benutzung oder Weitergabe  
 in Arbeit, bedarf der ausdrücklichen

hergestellten Konstruktionen, Ausführungsarten  
 anderen Dimensionen unbedingten Vorrang  
 Maße und Leistungen anderer Firmen im  
 gewissenhaft zu kontrollieren, um eine

Änderungen sind mit dem Planer sowie der

und denen der Sonderplaner (HKLS, Elektro,  
 überprüfen! Etwaige Maßfehler und  
 sind abzuklären!

prüfen!



AWC  
Ver  
Där  
Sta  
Spä

IWC  
Ver  
Zie  
Ve

BC  
B  
H  
S

## Objektbeschreibung

### **Wohnoase im Blaufränkischland – Bungalow mit Charme und Gartenidylle in Deutschkreutz**

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort – einem Ort, an dem Komfort, Natürlichkeit und Geborgenheit Hand in Hand gehen. Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Deutschkreutz erfüllt den Wunsch nach einem Leben in Balance – zwischen moderner Wohnqualität und naturnahem Lebensgefühl.

Auf einem großzügigen Grundstück mit 536 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das durch durchdachte Raumaufteilung, stilvolle Details und viel Sonnenlicht überzeugt.

### **Wohnen mit Herz – durchdacht, gemütlich, lichtdurchflutet**

Der eingeschossige Bungalow mit einer Wohnfläche von rund 107 m<sup>2</sup> bietet alles, was es braucht, um sich rundum wohlfühlen:

- Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte für erholsamen Schlaf und entspannte Stunden.
- Die moderne Küche ist funktional ausgestattet und grenzt offen an den Essbereich mit integrierter Bar – perfekt für gesellige Abende oder ruhige Genussmomente. Der Schwedenofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme.
- Das Wohnzimmer ist ein echtes Highlight: hohe Decken, bodentiefe Fenster, beeindruckendes Lichtspiel – ein Raum zum Leben, Atmen, Entspannen. Das integrierte Salzwasser-Aquarium mit 700 Litern ist ein optisches Highlight und verleiht dem Raum eine beruhigende, fast meditative Atmosphäre.
- Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Frische.
- Badezimmer mit Dusche und separates WC komplettieren das Raumangebot.
- Ein praktischer Kellerraum mit 11 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Stauraum.

### **Der Garten – ein Platz zum Träumen**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – der perfekte Ort für Ihren Morgenkaffee oder einen gemütlichen Abend mit Familie und Freunden. Ein weiteres

Highlight ist die zweite übernachtete Terrasse mit vollwertiger Outdoor-Küche, die dazu einlädt, die Zeit im Freien zu genießen. Kochen unter freiem Himmel, gesellige Grillabende und entspanntes Zusammensein – hier sind keine Grenzen gesetzt. Der liebevoll gepflegte Garten bietet mit Hochbeet und zwei Gartenhütten unzählige Möglichkeiten zur Entfaltung. Hier lässt sich das Leben im Grünen mit viel Ruhe genießen.

## **Renovierungen und Ausstattung**

Dieses Haus wurde 2014 mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Die Bramac-Dachdeckung mit Isolierung sorgt für eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Das gesamte Elektro-System wurde erneuert, ebenso die Heizungsanlage der Marke Vaillant sowie die Sanitärleitungen, Bäder, Fenster und Böden. Diese umfassenden Modernisierungen garantieren Ihnen eine zeitgemäße und effiziente Ausstattung, die keinerlei Wünsche offenlässt. Im Jahr 2020 wurde außerdem die Fassade erneuert und ein modernes Aluminium-Einfahrtstor im eleganten Antrazith-Ton installiert sowie der Außenstellplatz für ihr KFZ errichtet. Dort könnte auch noch ein Carport errichtet werden.

Das Haus wird mit einer Gastherme und zusätzlich einem Holz-Schwedenofen im Esszimmer beheizt. An kalten Wintertagen sorgt der Ofen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre, während die Gastherme eine effiziente und zuverlässige Beheizung des Hauses sicherstellt.

## **Lage und Umgebung**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, wo Vogelgezwitscher den Alltag begleitet und die Natur in unmittelbarer Nähe immer wieder zu einer kleinen Auszeit einlädt. Die ländliche Idylle bietet Ihnen den Raum, den Sie für sich und Ihre Familie suchen, gleichzeitig sind Sie nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt. Der Bahnhof in Deutschkreutz mit direkter Zuganbindung nach Wien ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Großstadt. So genießen Sie die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Nähe zur urbanen Welt.

## **Fazit – Ihr neues Zuhause**

Dieses Einfamilienhaus in Deutschkreutz vereint alles, was man sich von einem perfekten Zuhause wünscht: großzügige Räume, lichtdurchflutete Zimmer, eine hochwertige Ausstattung und eine unverwechselbare Atmosphäre. Der liebevoll angelegte Garten mit Outdoor-Küche und das moderne Wohnzimmer mit Aquarium bieten Ihnen sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Raum für Geselligkeit. Genießen Sie die ruhige Lage und dennoch die Nähe zum Ort, und profitieren Sie von der schnellen Verbindung nach Wien. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Sie mit Liebe und Freude erfüllen wird – ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können.

Es handelt sich um einen Fixpreis, bei dem keine Preisverhandlungen möglich sind. Das

Objekt wurde professionell bewertet, und der Preis entspricht dem aktuellen Marktwert.

## **Video ansehen:**

[zum Ansehen hier klicken](#)

## **Mein Service**

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Rufen Sie mich an unter: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## **Unterstützung bei der Finanzierung – mit starken Partnern an meiner Seite!**

Ich biete Ihnen schnelle, effiziente und unverbindliche Hilfe bei der Finanzierung Ihrer Immobilie, immer mit dem Ziel, das beste Angebot für Sie zu finden.

### **Finanzierungsbeispiel:**

Kaufpreis: 279.000 €

Kaufnebenkosten: 29.767 €\*

Gesamtprojektkosten: 318.767 €

Eigenmittel: 64.000 €

Finanzierung (Auszahlungsbetrag): 254.767 €

Laufzeit: 35 Jahre

Zinssatz: ab 3,1% (fest für 5 bis 25 Jahre)

## **Monatliche Rate: 1.060 € (inkl. aller Finanzierungsnebenkosten)**

Die Konditionen und Rahmenbedingungen hängen von der Prüfung der Bonität, der Belehnungsgrenze, des Alters und der Laufzeit ab.

Gesamtbelastung: 444.947,24 €; Effektivverzinsung: 3,55 %

\*Die Kaufnebenkosten sind geschätzt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap