

**Geräumiges Wohnhaus mit Wintergarten und Pool in  
Aussichtslage - NEUER PREIS!**



Aussichtslage

**Objektnummer: 1858/10053**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzana Rueff**

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien







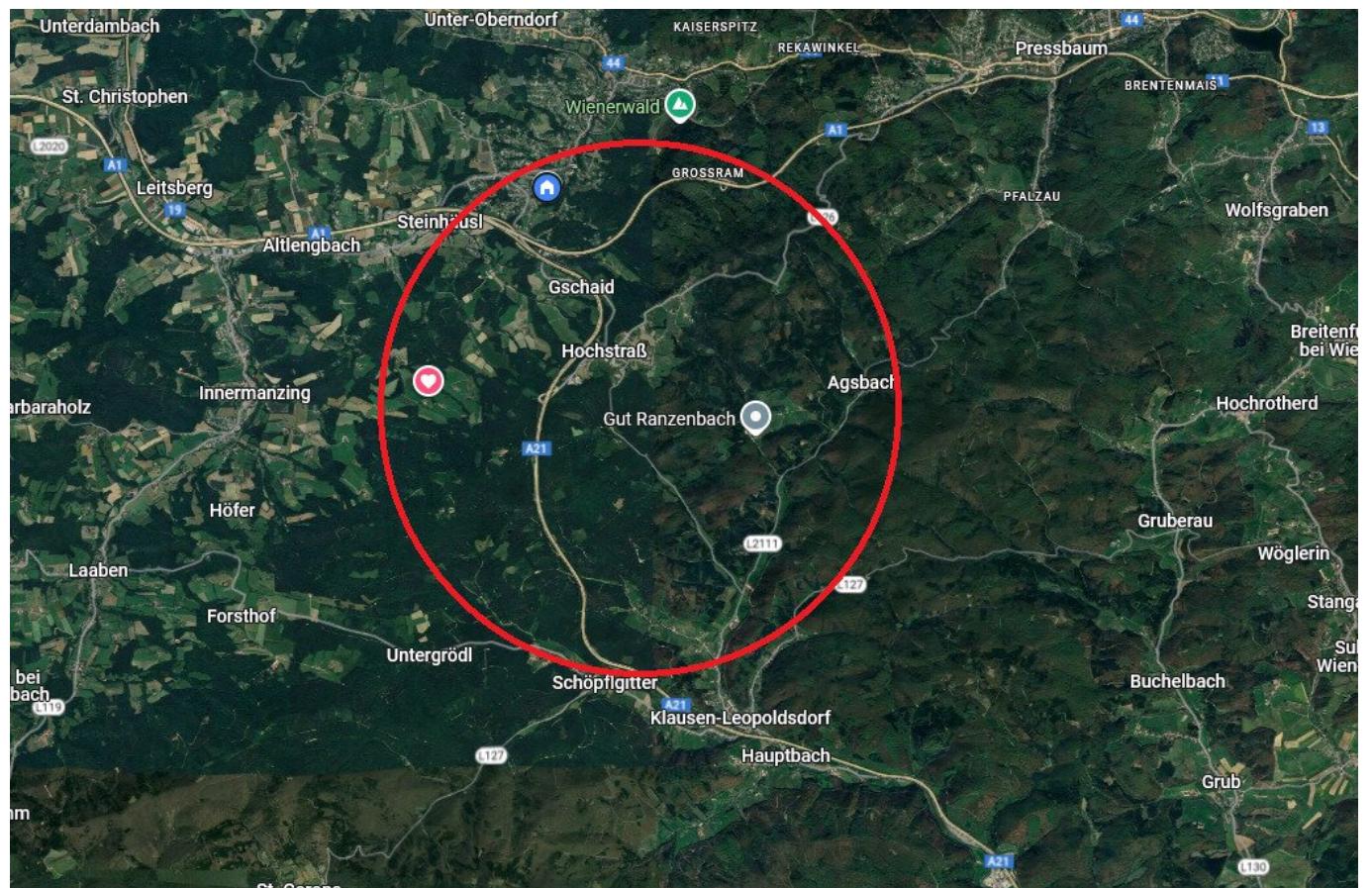


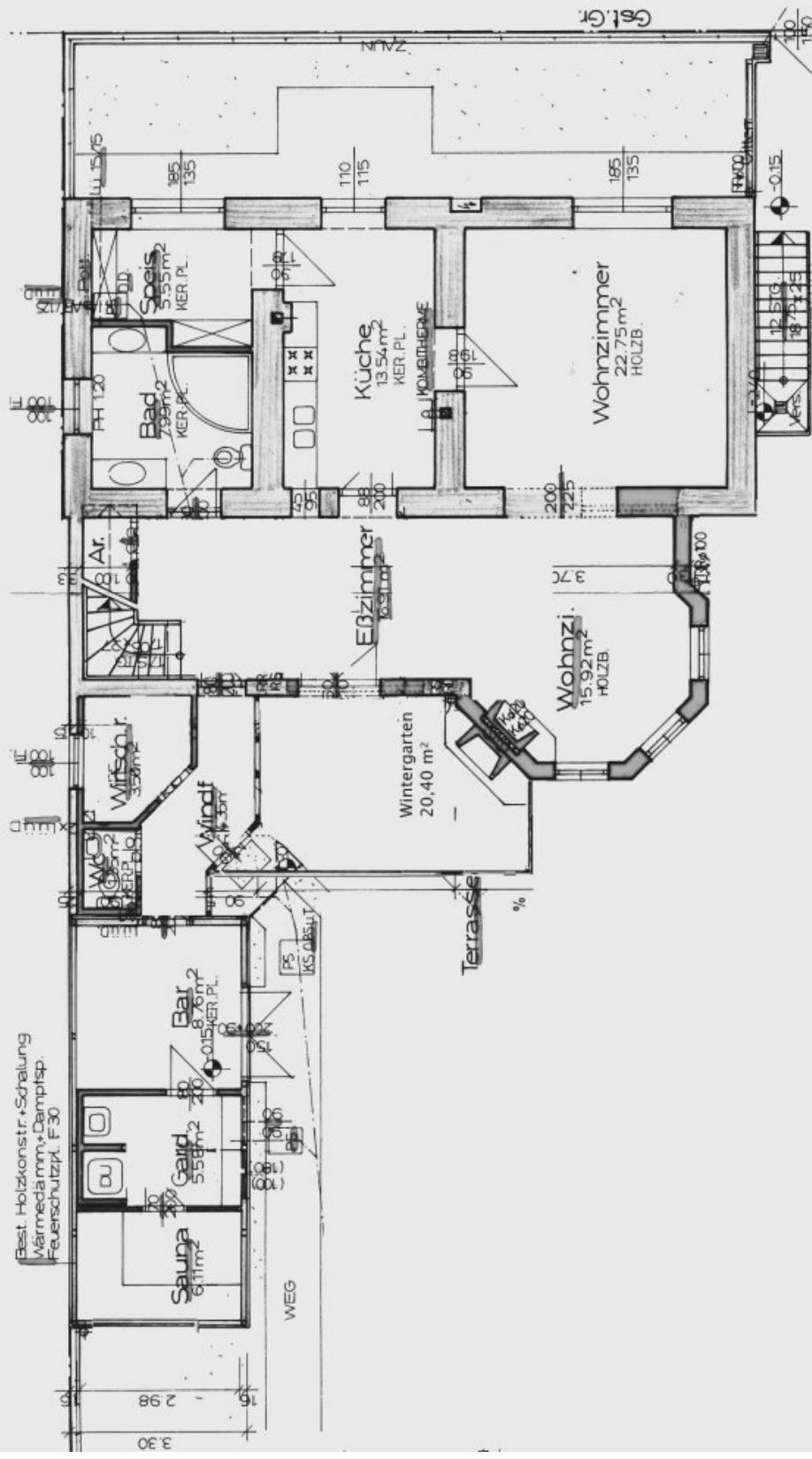


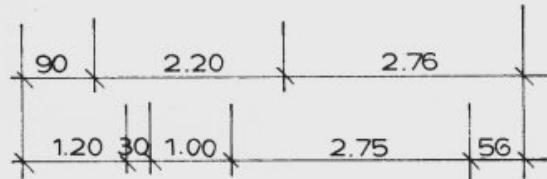
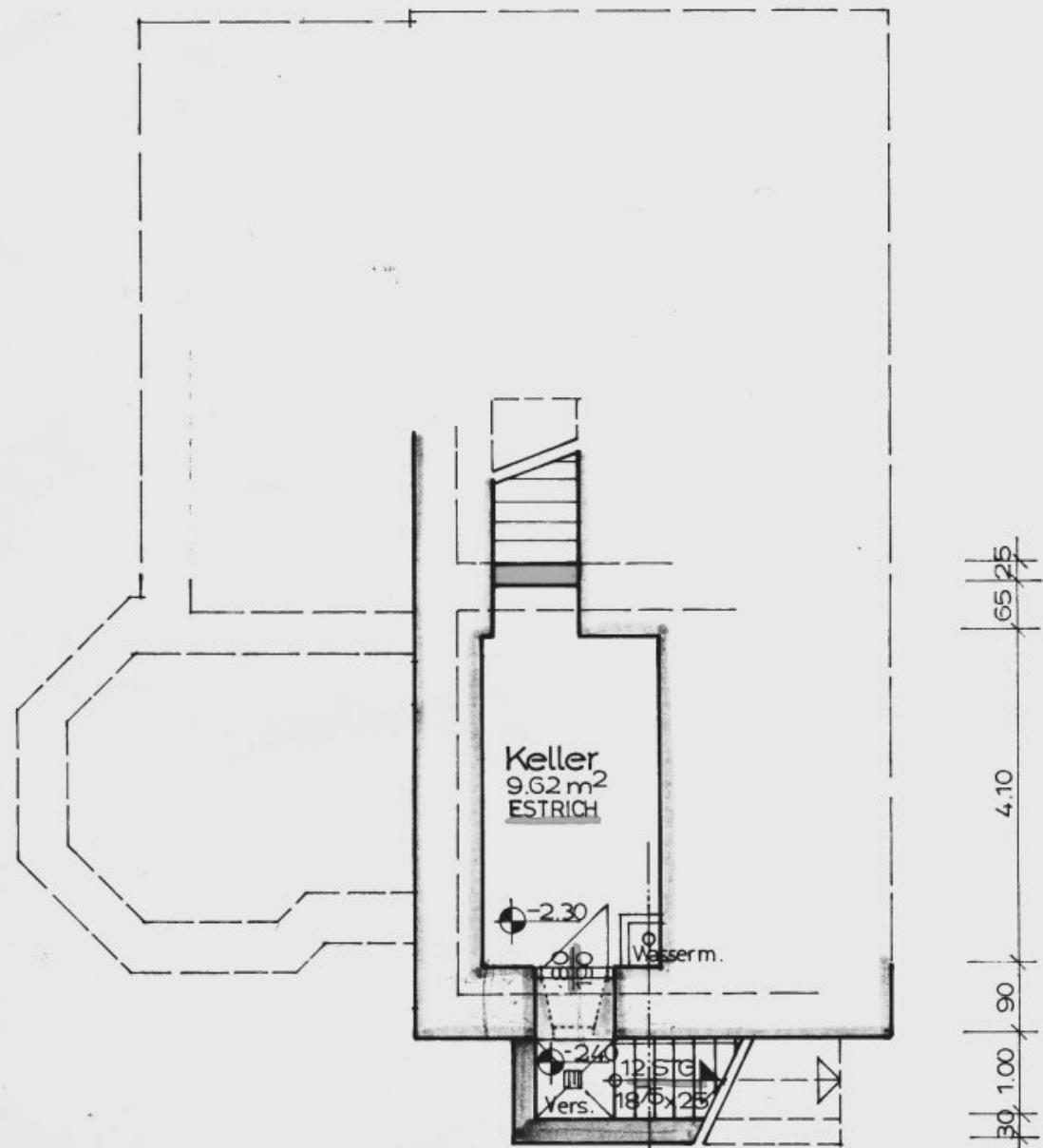




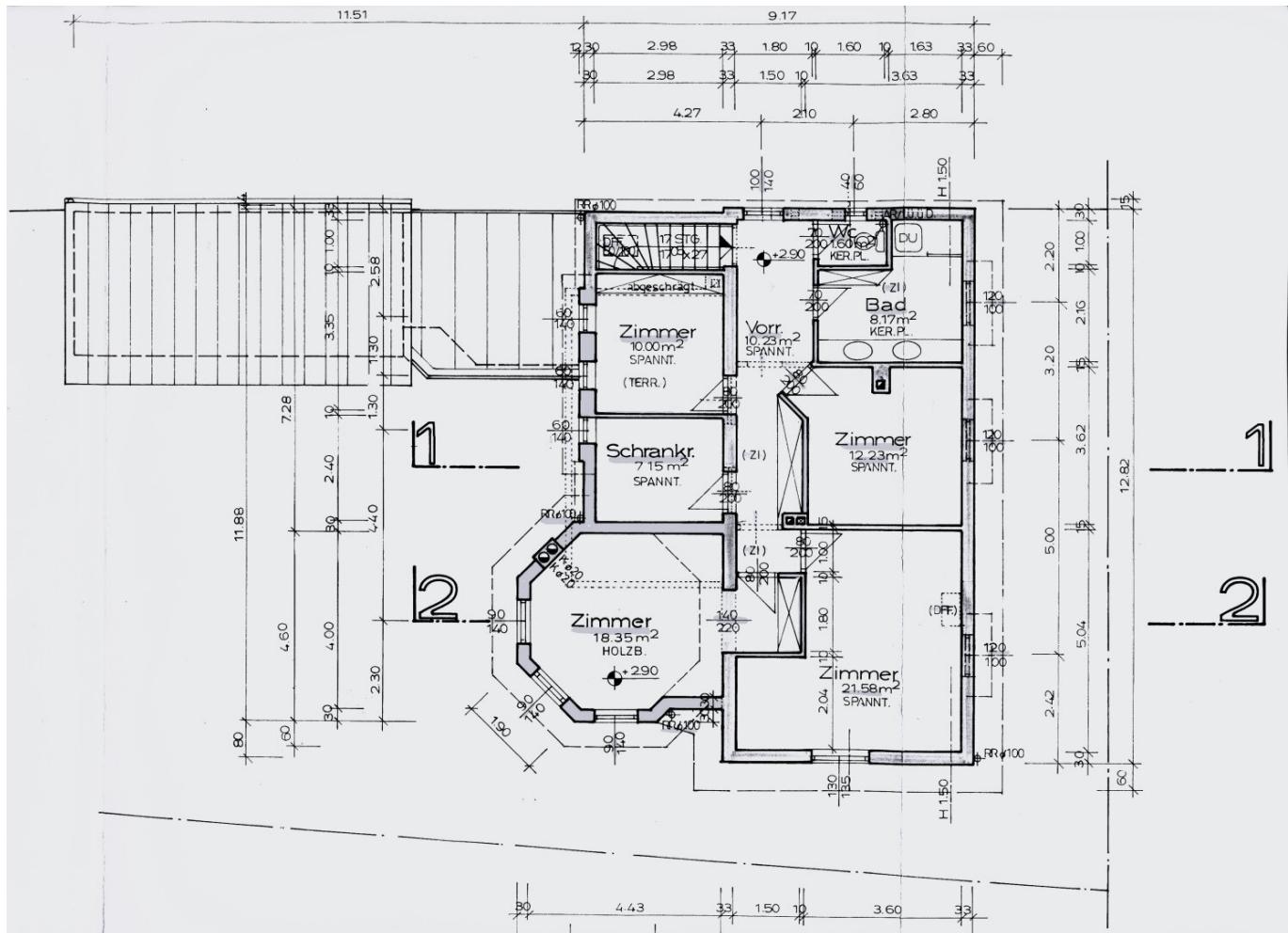


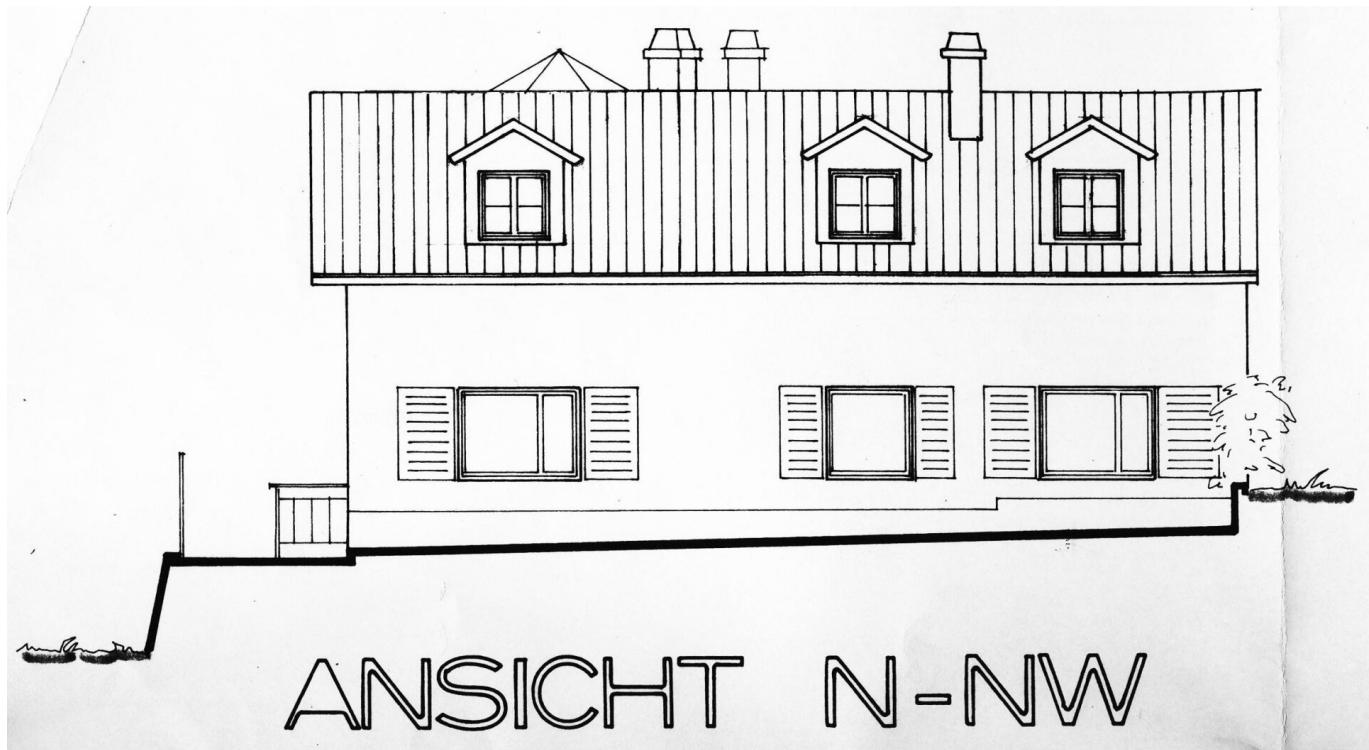




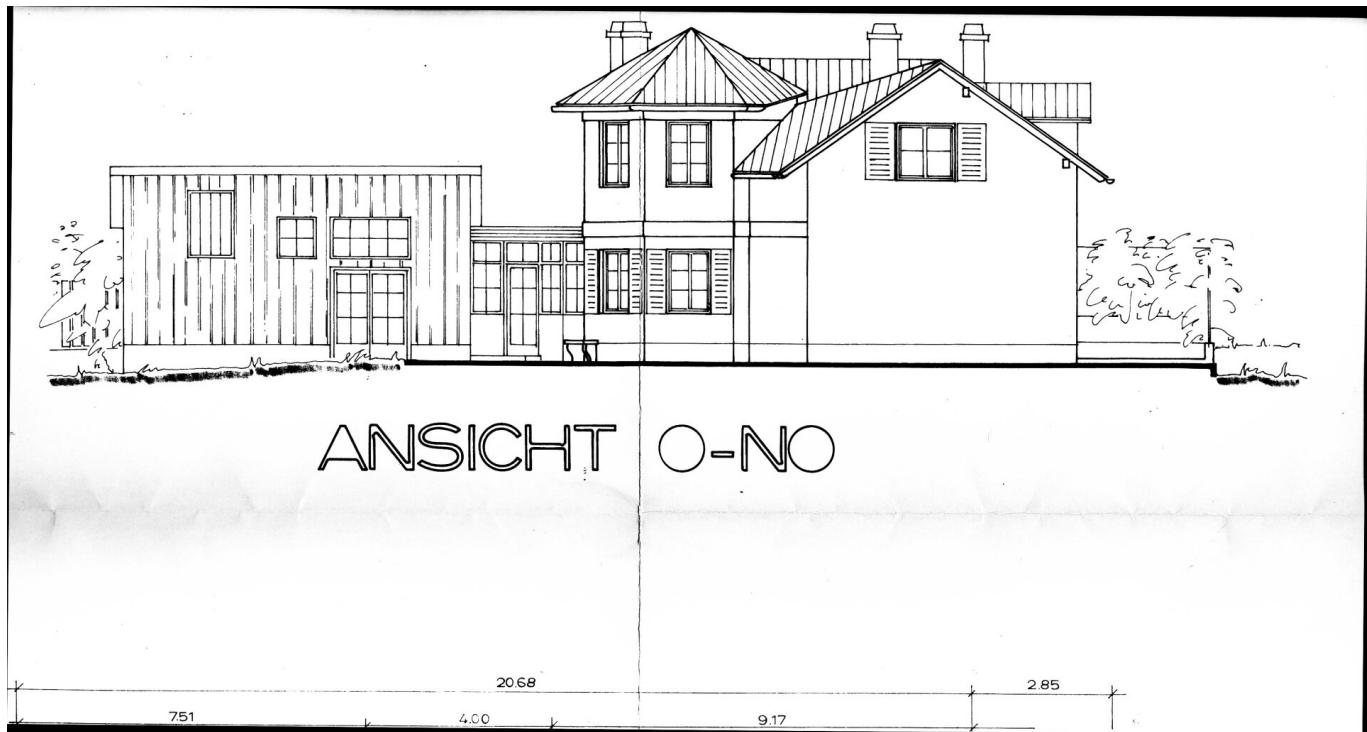


KELLER









# Objektbeschreibung

Traumhaftes Haus mit 6 Zimmern, Wintergarten und Außenpool mitten im Wienerwald!

## Objektbeschreibung:

Dieses charmante, 1990 erbaute Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, seine sonnige Lage an einer Anhöhe und den atemberaubenden Blick in den Wienerwald. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet auf einer Gesamtfläche von 6 Zimmern viel Platz für eine Familie oder sogar die Möglichkeit, es mit geringem Aufwand in ein 2-Familienhaus umzubauen. Dieses Objekt bietet die seltene Kombination aus Privatsphäre, Komfort und einer traumhaften Aussichtslage im Wienerwald.

Die hervorragende Anbindung an die Westautobahn - Autobahnabfahrt Hochstraße ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien und St. Pölten, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge ideal ist. Nur 20 Minuten von Wien entfernt, genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung, wobei die Autobahn keine Lärmelastigung darstellt.

Trotz der Siedlungslage gewährleistet das sonnige Grundstück die gewünschte Privatsphäre. Der liebevoll gepflegte Garten, die großzügige Terrasse mit Pool, der im Garten angelegte Gartenteich sowie die zahlreichen Annehmlichkeiten wie Sauna und Whirlpool im Innenbereich, machen dieses Anwesen zu einem echten Wohntraum.

Die naturnahe Lage ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder Wandern.

Die Liegenschaft ist aktuell noch bewohnt und würde nach Vereinbarung freigeräumt werden. Eine Übernahme des noch vorhandenen Inventars wäre individuell zu vereinbaren.

## Ausstattung:

Insgesamt bietet dieses Objekt 6 Räume verteilt auf 2 Etagen und ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei mehrere Nebenräume den bereits bestehenden Raumkomfort noch erhöhen.

- Wohträume: Das Erdgeschoss besteht aus einem großzügigen Wohnraum, einer voll ausgestatteten Küche, einem zusätzlichen Wohnraum und einem lichtdurchfluteten

Wintergarten mit Fußbodenheizung, der ganzjährig genutzt werden kann. Eine separate Speisekammer erweitert die vollausgestattete Küche.

- Schlafräume: Im Obergeschoss befinden sich 4 großzügige Schlafzimmer, wobei ein separat begehbarer Ankleideraum zusätzlichen Komfort bietet.
- Badezimmer: Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss wurden 2 großzügige Bäder mit Dusche und Badewanne errichtet, separate WCs befinden sich auf jeder Etage.
- Wellnessbereich: Ein Saunaraum mit einem im Boden integrierten Whirlpool im Innenbereich lädt auch in den Wintermonaten zur Entspannung ein. Im Garten wurde ein mit einer integrierten Treppe ausgestatteter Swimmingpool errichtet, der mit einer über 60m<sup>2</sup> großen Terrasse umrandet ist.
- Wintergarten: Der nachträglich angebaute Wintergarten verfügt über Fußbodenheizung und bietet einen wunderbaren Ausblick in den Garten. Der Wintergarten kann ganzjährig genutzt werden und ist durch die komplette Verglasung zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutet. Die helle, freundliche Atmosphäre dieses Raumes erhöht den bereits hohen Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses.
- Kamin: Ein schöner Kamin im Erdgeschoss sorgt in dem Wohnbereich für gemütliche Atmosphäre.
- Heizung: Die Beheizung erfolgt wahlweise mit einer im Jahr 2013 eingebauten Luft-Wärmepumpe oder einer Zentral-Gasheizung, die ursprünglich installiert wurde und kürzlich komplett überprüft und erneuert wurde. Die Haustechnik ist im Kellergeschoss untergebracht.

Außenbereich:

- Pool: Der im Garten errichtete Swimmingpool ist nicht einsehbar und bietet einen

traumhaften Weitblick in den Wienerwald. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein.

- Garten: Im Garten befindet sich ein Teich mit Natursteinelementen und eine Gartenhütte, die auch als Technikraum für den Pool dient. Die angelegten Natursteinwege im Garten und die wunderschöne Aussichtslage verleihen diesem Objekt noch einen besonderen Charme.
- Parkplätze: Für Autos stehen 2 Carportplätze sowie einen zusätzlichen Stellplatz zur Verfügung.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten (Gemeindevorschreibung inkl. Wasser- und Kanalabgaben) ca. 110 €

Stromkosten ca. 260 €

Fazit:

Dieses großzügige Haus vereint Komfort, Stil und ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung. Es ist der perfekte Ort für Personen/Familien, die das Leben in der Natur schätzen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt in der Nähe haben möchten.

Kaufkonditionen:

Der Energieausweis wurde bereits vom Eigentümer vorgelegt.

fgee: Klasse C Wert 1,24

HWB: Klasse D Wert 111,8

Kontaktperson: Frau Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen zum Objekt haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter [rueff@netmakler.at](mailto:rueff@netmakler.at) erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns, eine Provision in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. vom Kaufpreis zu verrechnen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap