

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



Aussichtslage

Objektnummer: 1858/10053

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Gesamtfläche:	220,00 m²
Zimmer:	6
WC:	3
Stellplätze:	3
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



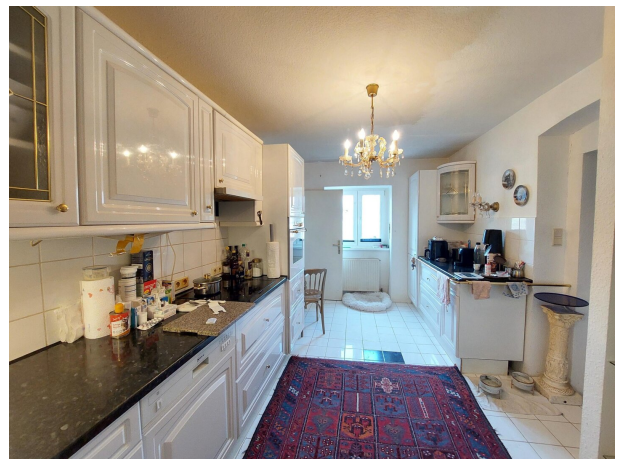
Zuzana Rueff

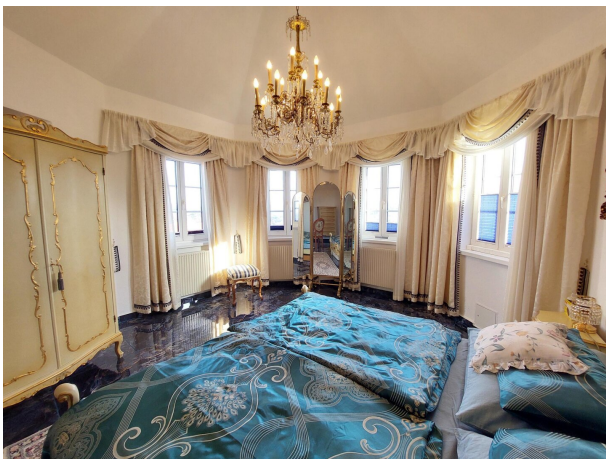
Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

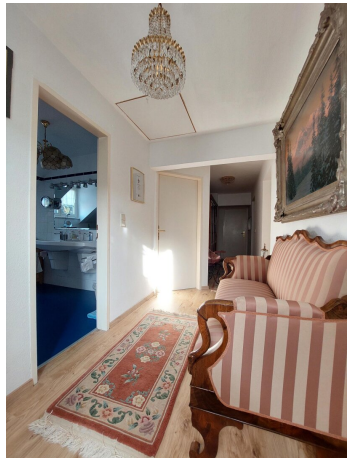






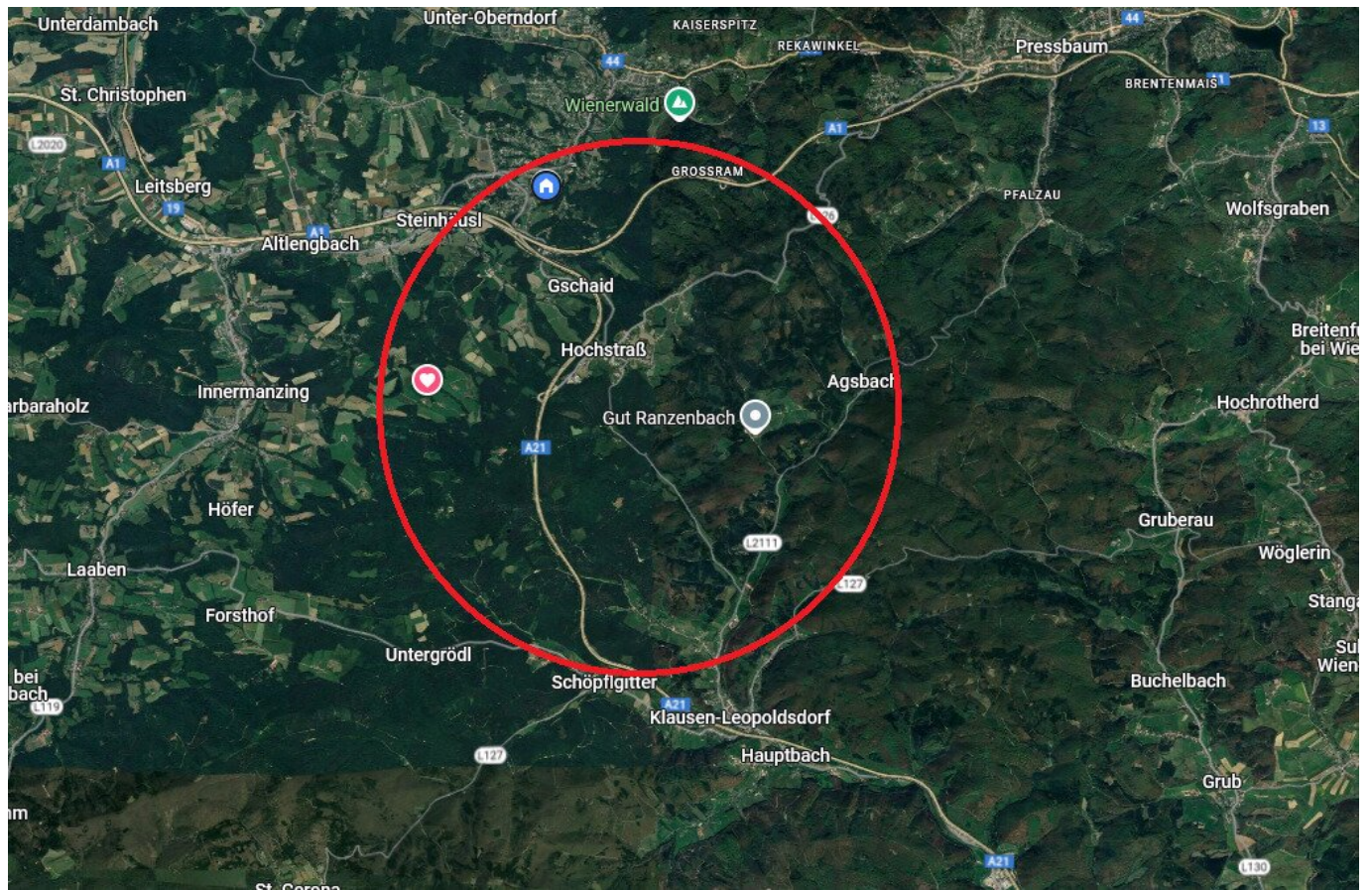


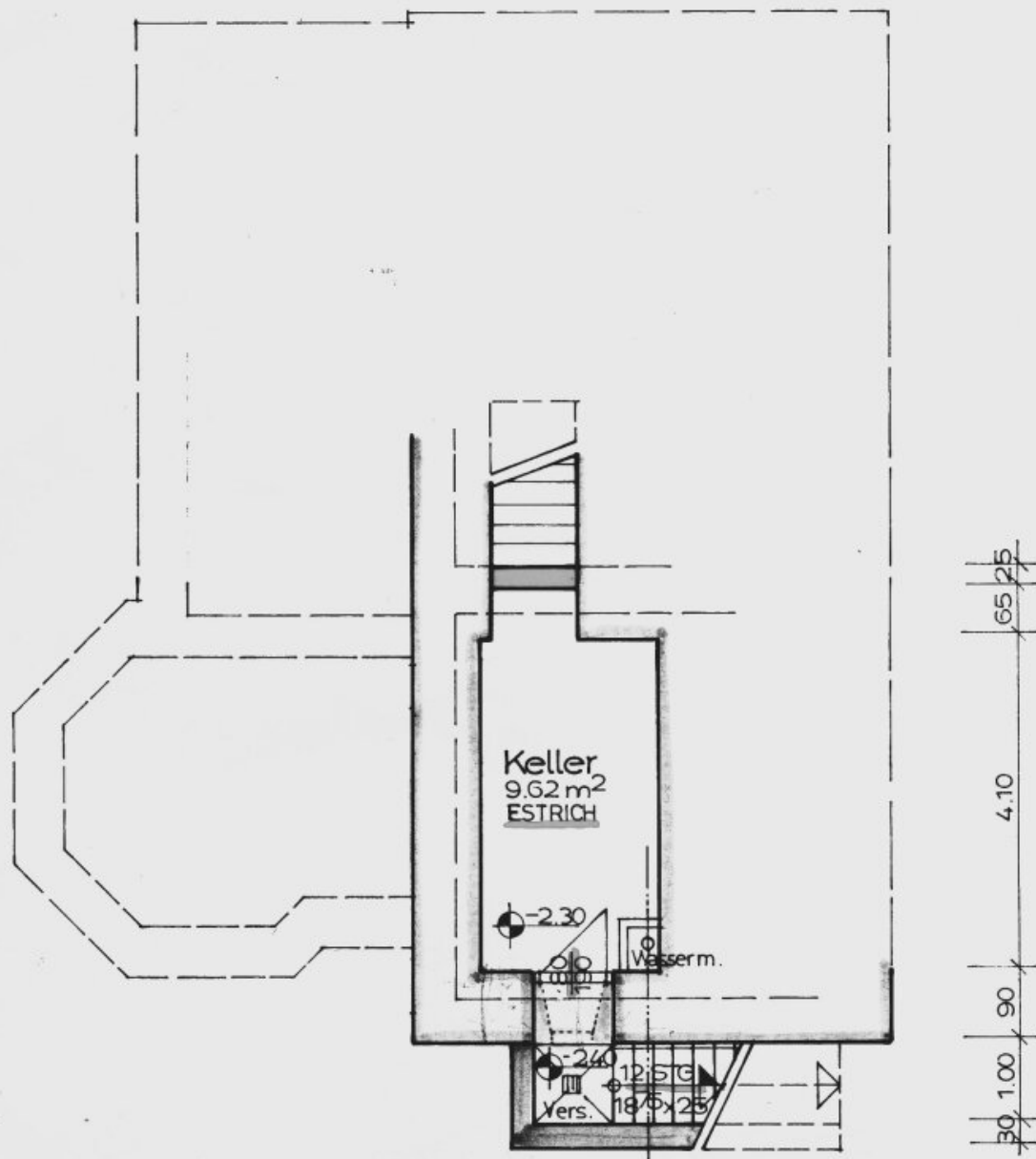




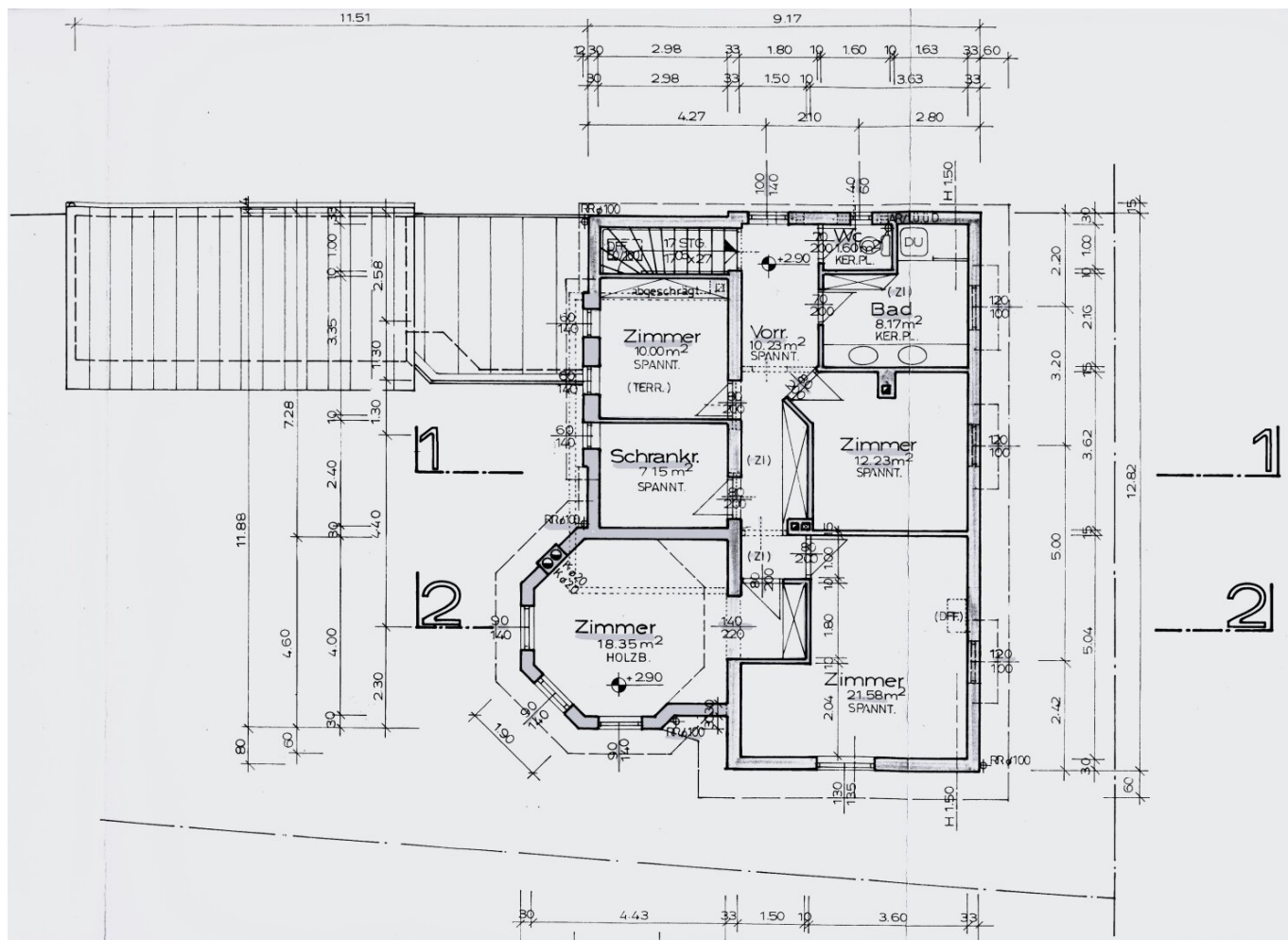


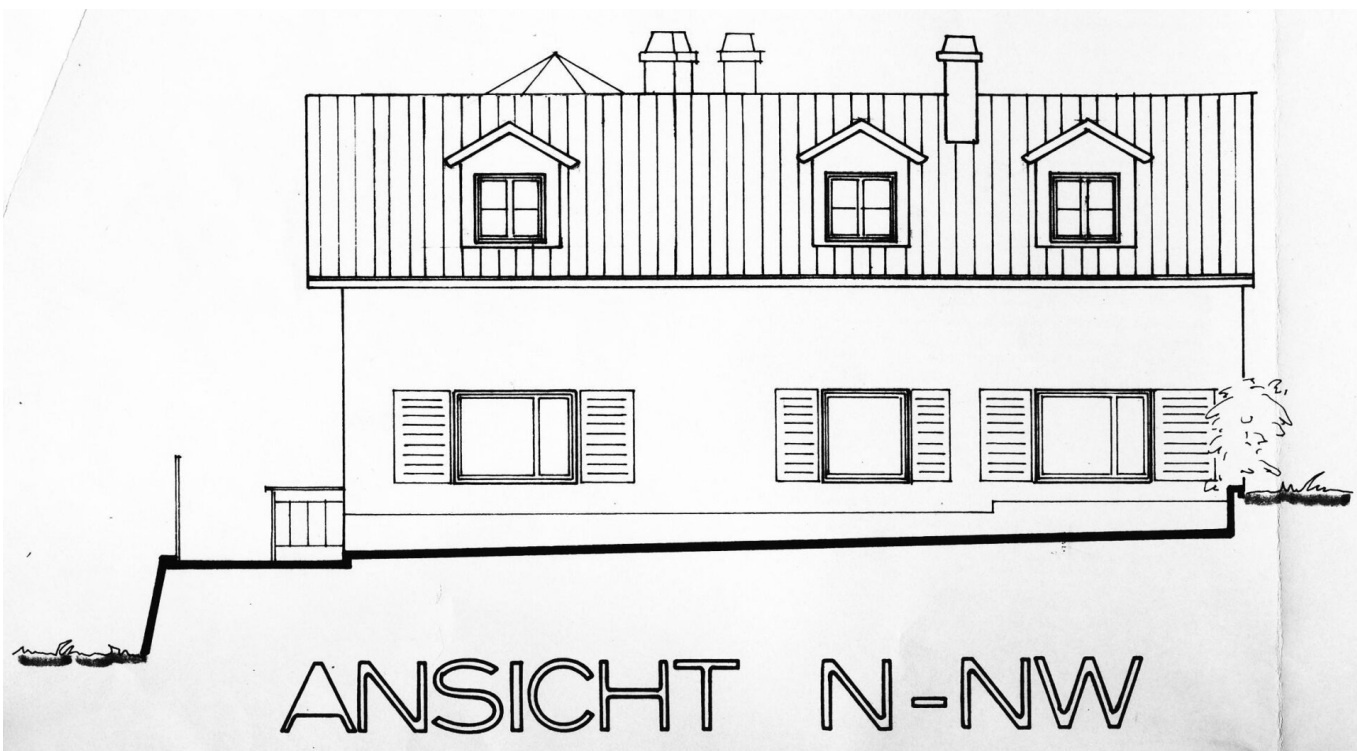






KELLER



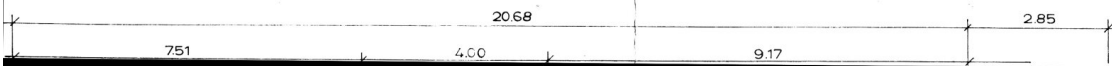




ANSICHT S-SO



ANSICHT O-NO



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 Hochstraß 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 Lärmbelästigung 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 m² Wohnfläche, wobei mehrere Nebenräume den bereits bestehenden Raumkomfort noch erhöhen.

- Wohnräume: 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 begehbare 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 60m² 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 (Gemeindenvorschreibung 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 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