

CAMPO-RARITÄT: Wohnen im Kellerstöckl mit Presshaus



Objektnummer: 3299

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Oberstockstall
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	95,00 m ²
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



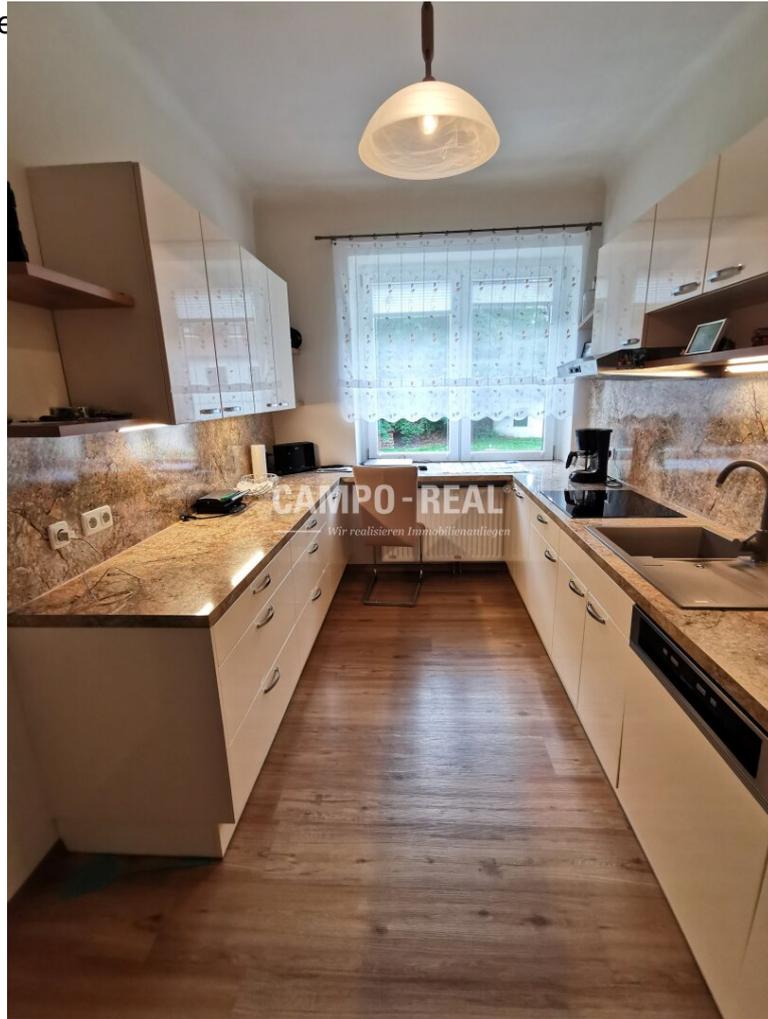
Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18
3443 Elsbach

T +43 676 406 95 90
H +43(0) 676 406 95 90
F 2271/260 60-12

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

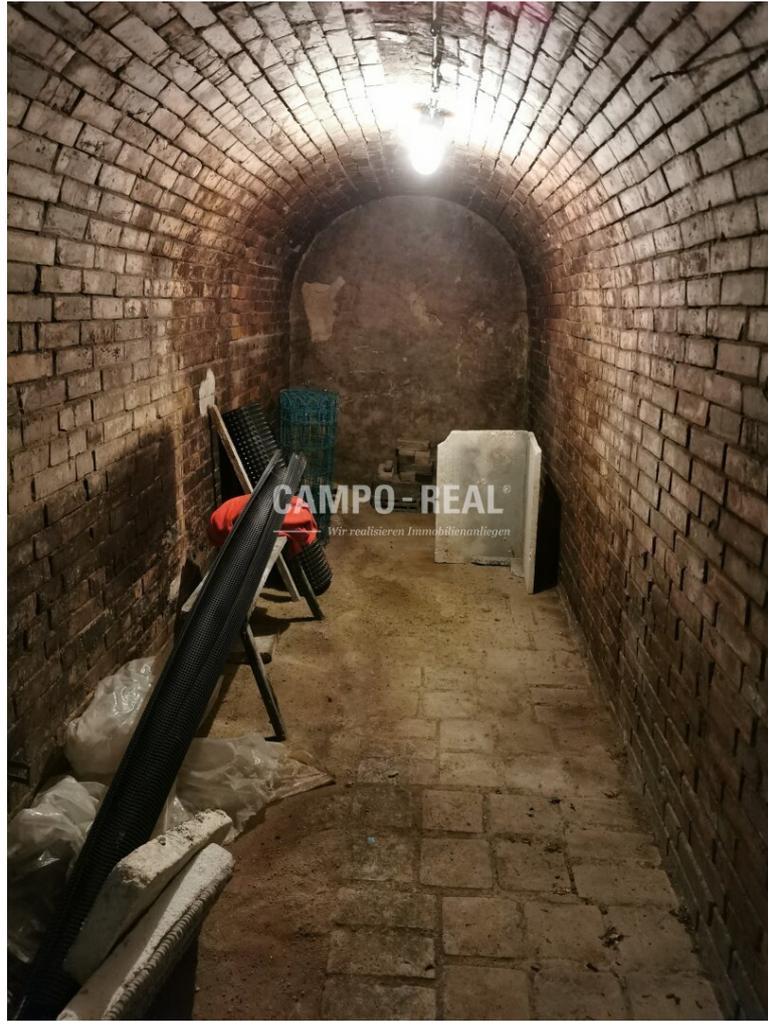
termin zur

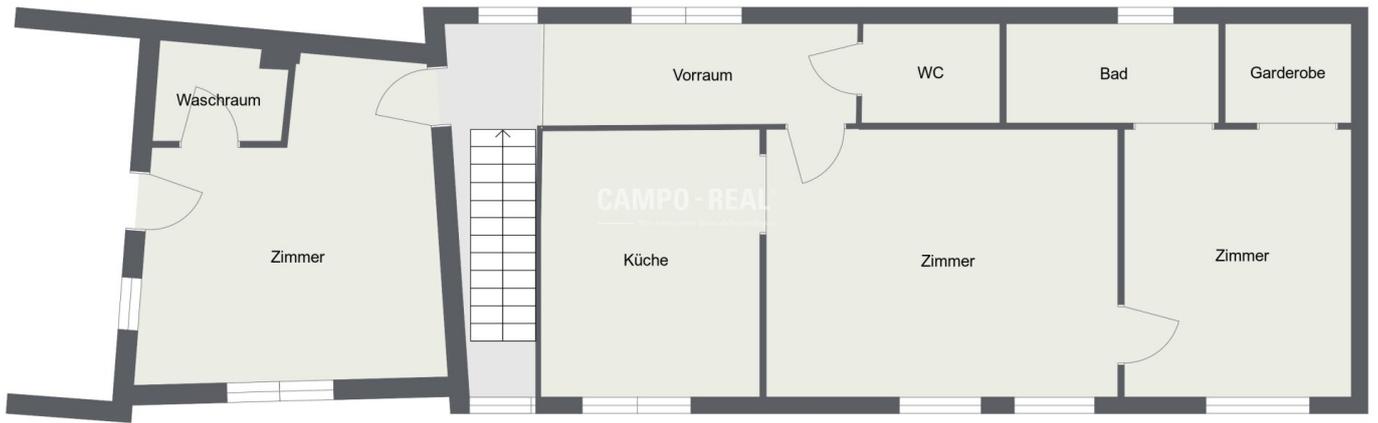


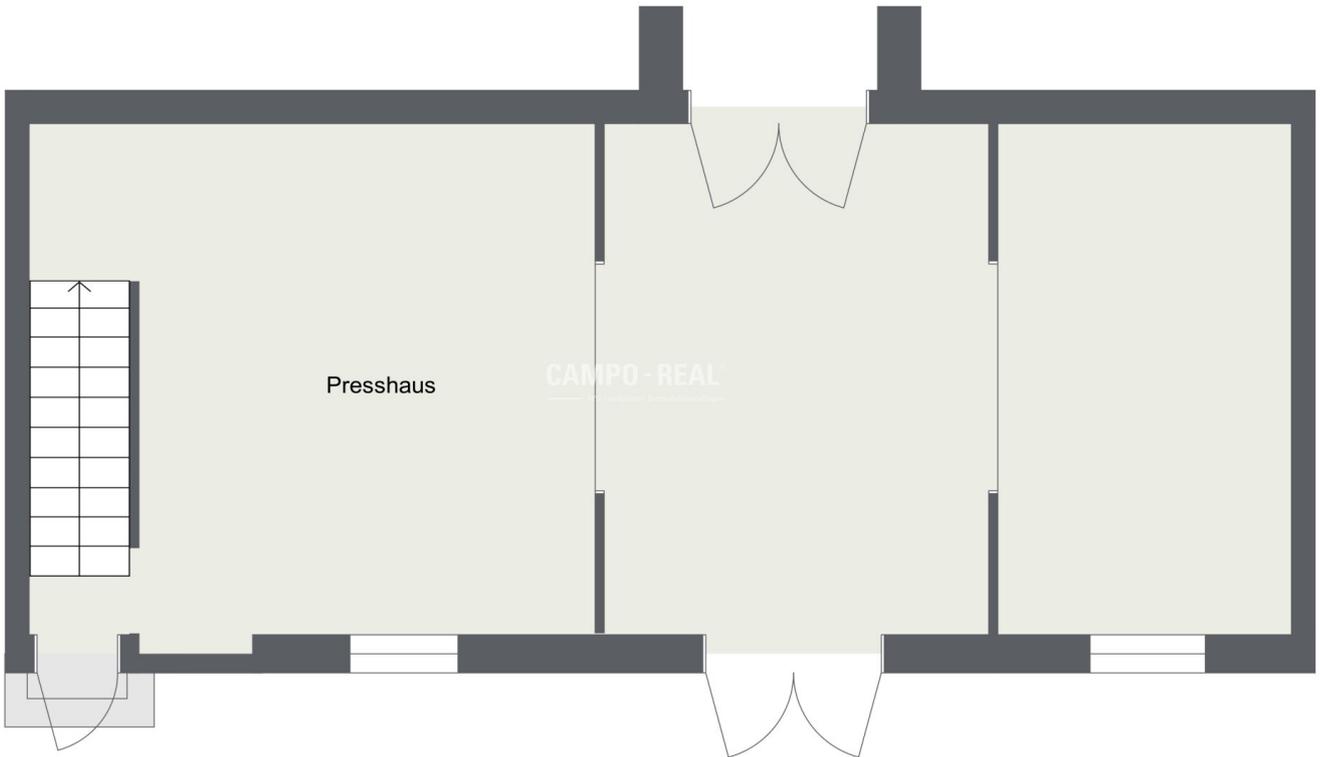












Objektbeschreibung

Dieses charmante Landhaus überzeugt nicht nur durch die idyllische Lage direkt am Waldrand, sondern auch durch die erst kürzlich vollzogene Generalsanierung. Der am Waldrand gelegene Garten ist pflegeleicht angelegt.

Sie erwerben hier ein bewohnbares Kellerstöckel - eine absolute Rarität in einer ruhigen Kellergasse!

Sanierung ca. 2017:

Einbau einer Photovoltaikanlage und Luft/Wärmepumpe

Erneuerung der Elektro- und Wasserleitung

Kanal vorhanden

Kunststoff-Fenster, 3-fach Verglasung im Format 162x162cm

Granitfensterbretter außen

Oktober 2022:

Hausfassadenanstrich, die Außenmauern haben eine Stärke von rund 40-48 cm

Neugestaltung der Innenräume:

vollausgestattete Tischlerküche, Designerbad mit Dusche, Gäste-WC, Laminatböden, Innentüren

Raumaufteilung:

Nachdem das Haus am Hang gebaut ist, befindet sich im **Erdgeschoss** auf Straßenniveau das ehemalige Presshaus mit Gewölbeplafond und einer ca. **12m langen Ziegel-Kellerröhre** sowie die Garage.

Im **Obergeschoss** (rund 95m²) sind die Wohnräume mit Küche, Schlafzimmer, Bad und das Gartenzimmer; auch auf dieser Ebene ist eine ca. **8m lange Ziegel-Kellerröhre**

Lage:

Nur 1km von Kirchberg am Wagram entfernt, erleben Sie das Leben in Oberstockstall, wo ländliche Idylle auf modernen Komfort trifft.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses wunderschöne Landhaus Ihr Eigen zu nennen - ob als Hauptwohnsitz oder als Freizeitrefugium Sie werden von der einzigartigen Atmosphäre dieses Heims und der Umgebung verzaubert sein.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap