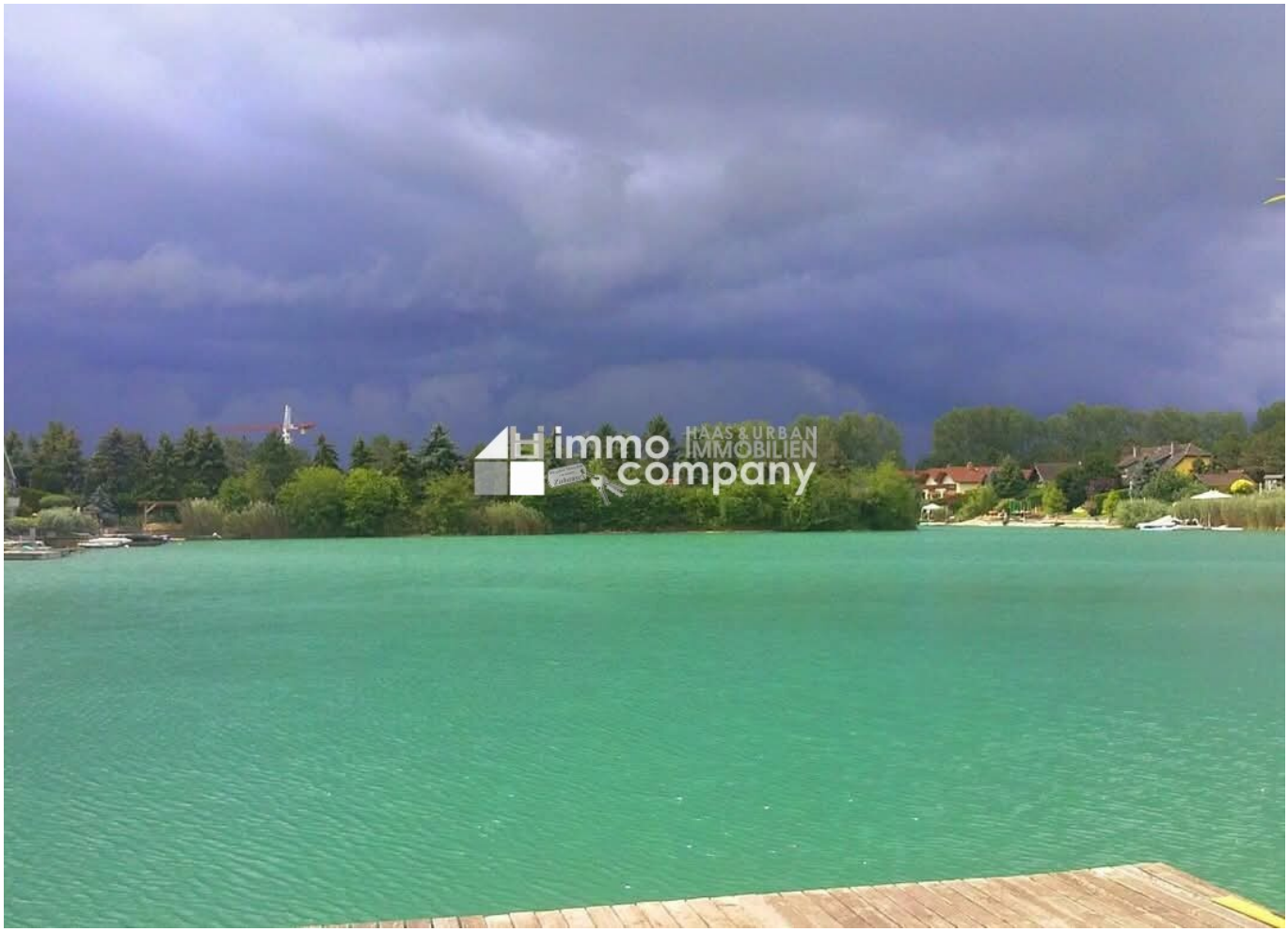
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf einer malerischen Seeliegenschaft in 3452 Trasdorf Niederösterreich



Objektnummer: 7939/2300162004

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3452 Trasdorf
Baujahr:	1995
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	261,00 m²
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	92,00 €
USt.:	9,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

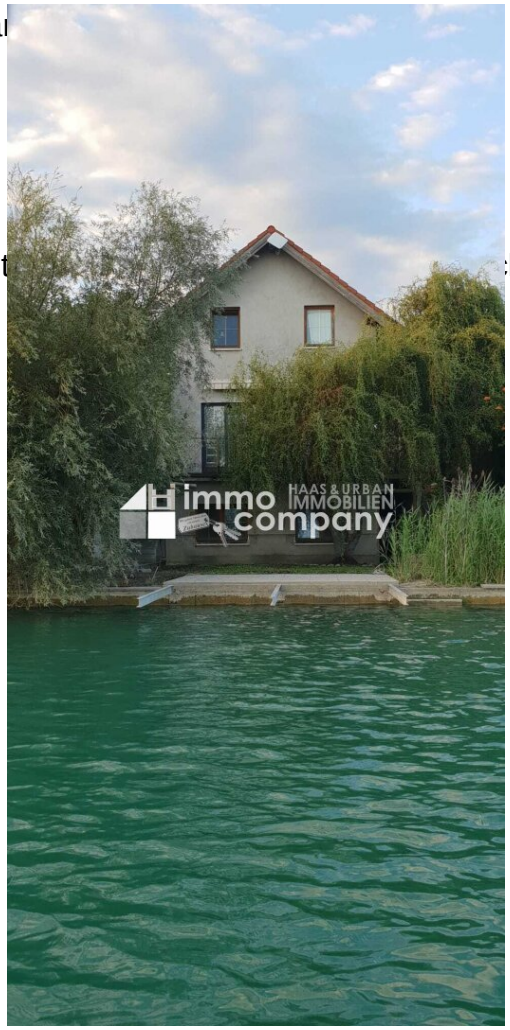
Ihr Ansprechpartner

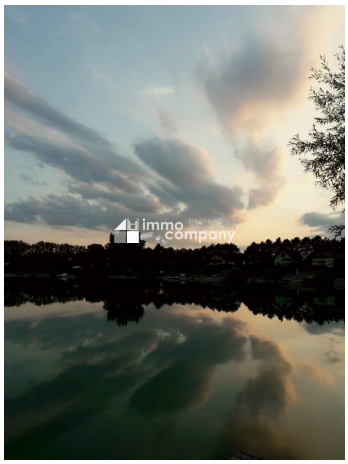
Manuela Kendl

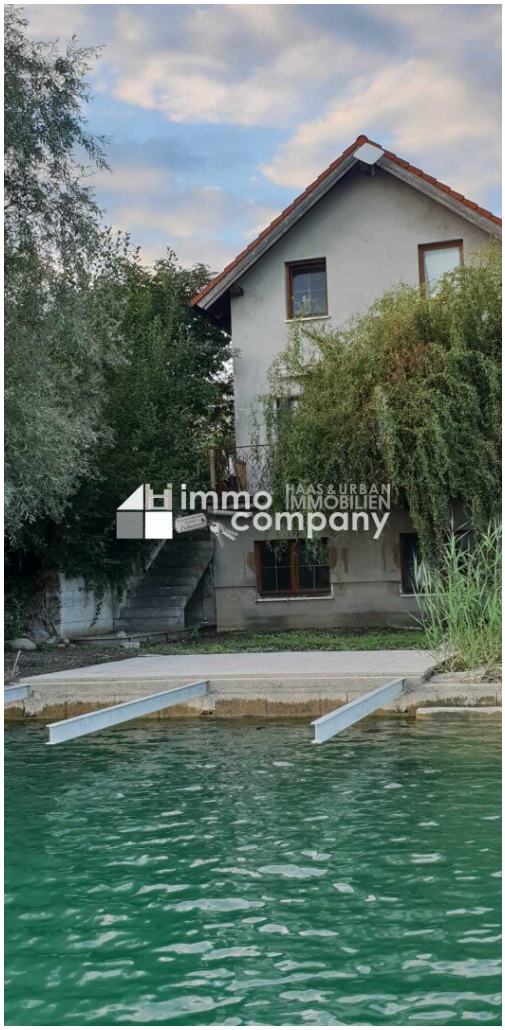
Immo-Company Haas & Urban
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410754

Gerne stehe ich Ihnen für weit[illegible]chtigungstermin zur Verfügung.

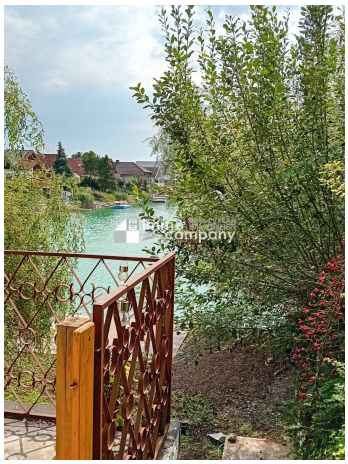





immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN



Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses Ziegelmassivhaus mit einem Kaufpreis von € 498.000 bietet Ihnen - neben einer komfortablen Wohnfläche von 118 m2 - einen Garten mit ca 261 m2 auf 2 Ebenen, einen eigenen Seezugang und die Nutzungsberechtigung für den gesamten See.

Betreten Sie ihr neues zu Hause und lassen Sie sich von der gemütlichen Atmosphäre verzaubern. Vom Vorzimmer aus kommen Sie in den, mit Lärchendielen ausgestatteten, Wohnbereich.

Die offene Küche wurde aus Ytong gemauert, integriert sich harmonisch in den Raum und lädt zum gemeinsamen Kochen und Feiern mit Familie und Freunden ein.

Ein Kachelofen spendet nicht nur wohlige Wärme in der Übergangszeit, sondern kann im Winter auch zusätzlich zur Festbrennstoffzentralheizung verwendet werden.

Durch die doppelte Terrassentüre und ein großes Fenster öffnet sich der Wohnraum optisch in Richtung Süden und erschließt Ihnen einen traumhaften Blick auf Terrasse, Garten und See. Der Luftraum nach oben erweitert das großzügige und freie Raumkonzept.

In der oberen Etage bieten - neben der Galerie - 2 Zimmer, ein Schrankraum und ein Badezimmer mit zweiten WC ausreichend Platz. Sowohl für individuelles Wohnen als auch als Rückzugsmöglichkeit zum Entspannen. Sie können wahlweise eine Dusche genießen, oder entspannt in der Badewanne liegen und durch das Dachflächenfenster den Sternenhimmel betrachten. Auch in diesem Wohnbereich schaffen Lärchendielen und Holzvertäfelungen ein warmes und behagliches Ambiente.

Das Haus verfügt über einen ca 85 m2 Keller mit Ausgang in den Garten. Der Keller war vom Hochwasser betroffen, ist derzeit noch feucht aber beim Austrocknen und daher teilweise Sanierungsbedürftig.

Terrasse und Garten liegen südseitig, sind über eine Stiege miteinander verbunden und bieten wahre Oasen der Entspannung.

Sie können ihr eigenes Gemüse anbauen, Blumen züchten, das vorhandene Obst ernten oder einfach die atemberaubenden Naturschauspiele betrachten.

Als Eigentümer kaufen sie mit dem 370 m2 Grundstück und dem Haus auch noch ca 726 m2 Seeanteile.

Somit erwerben Sie das dazugehörige Fischereirecht und das Nutzungsrecht für die gesamte Seefläche (ca.10ha).

In ihrer Freizeit können Sie also nach Herzenslust Schwimmen, E-Boot fahren, Surfen oder mit dem Standup-paddle-board über das Wasser gleiten

Passionierte Fischer finden hier ihr eigenes Paradies. Der Fischbestand ist reichhaltig, vielfältig und umfasst Karpfen, Hechte, Forellen, Welse, Zander und Andere. Im neu gegründeten Fischereiverein finden Sie nicht nur Gleichgesinnte zum Fachsimpeln und für gesellige Zusammentreffen, sondern sicher auch Antworten auf alle Ihre diesbezüglichen Fragen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Ob Bahnhof oder Bus, Sie erreichen die wichtigsten Punkte in der Umgebung schnell und unkompliziert. St.Pölten, Krems, Tulln und Wien sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit der Bahn Fahrtzeit ca 35min bis Wien Hauptbahnhof.

Im Ort direkt befindet sich eine Bäckerei, die Sie täglich mit frischem Brot und leckerem Gebäck versorgt und in Atzenbrugg (Entfernung 3km) sind alle wichtigen Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eine Apotheke vorhanden. Unzählige kleine Verkaufsstände mit regionalem Obst, Gemüse, Eiern, Honig und vielem mehr runden das Angebot ab.

Dieses Haus in Trasdorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen und Wohlfühlen, sondern ein wunderschöner Lebenstraum für die ganze Familie.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues zu Hause wartet auf Sie.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Klinik <9.500m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <5.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap