

MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS IN ALTHÖFLEIN!

Ihr Traum mit Garten und Terrasse wartet!



Objektnummer: 1757/290

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2143 Althöflein
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,69 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig

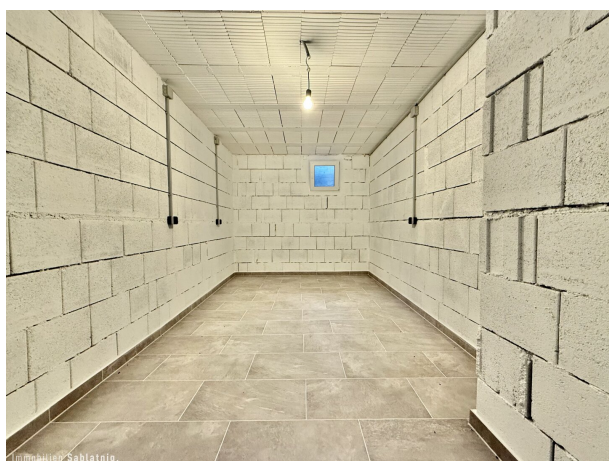




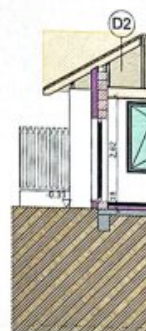
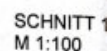
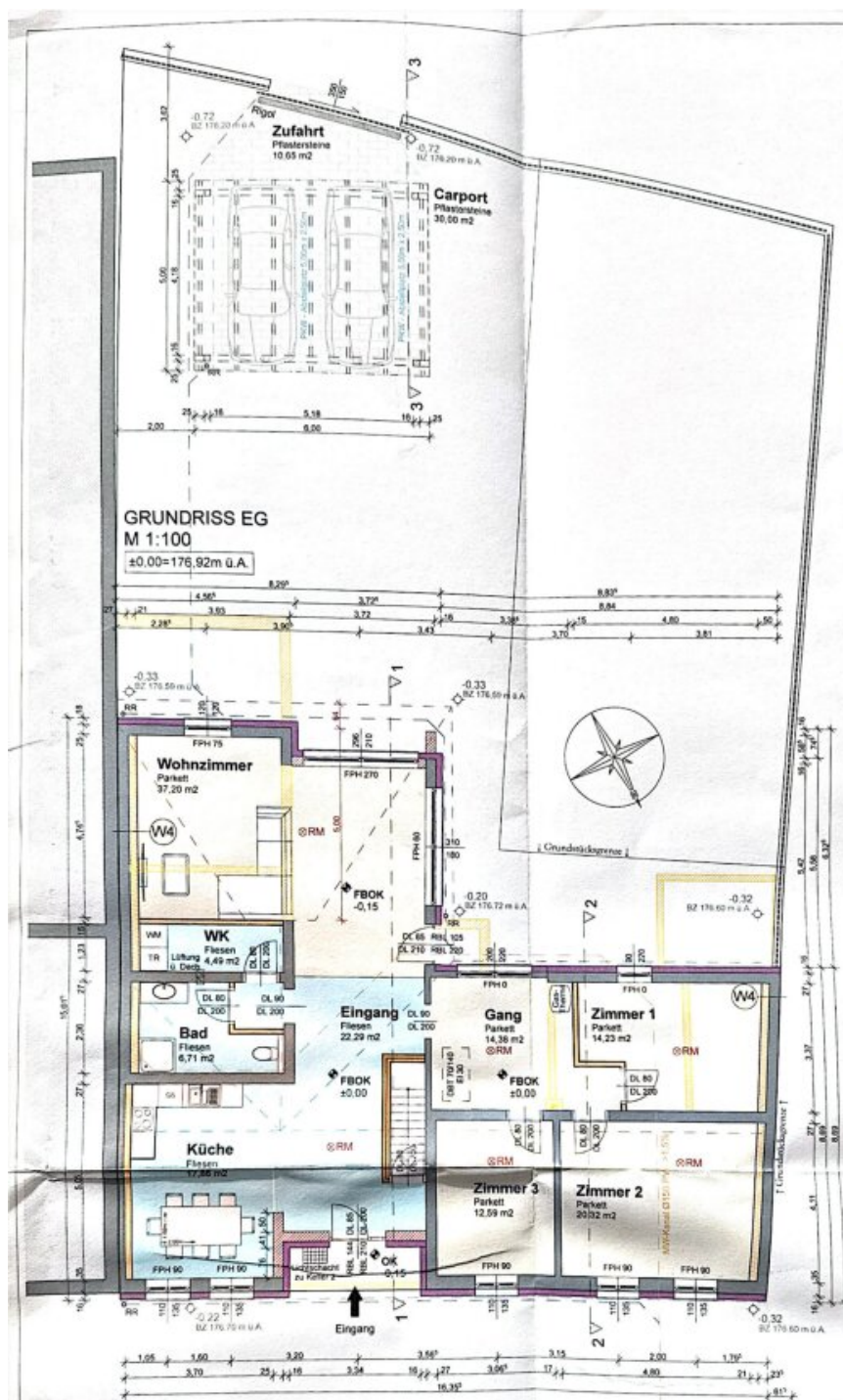












Das das beste
U-Werte sind

(W1)

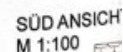
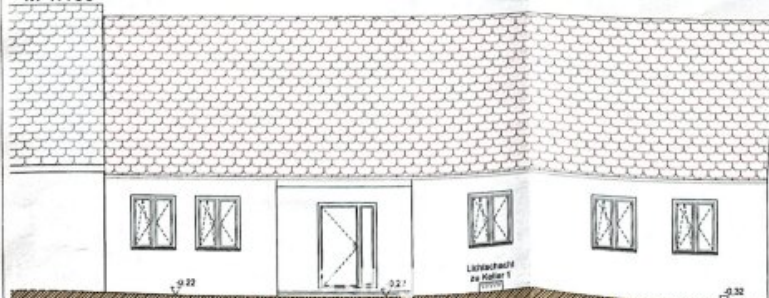
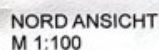
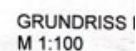
WANDAUFBÄU
- 1,5cm Innenputz
- 25cm Hochloch
- 15cm Vollwärm
- 0,5cm Silikatputz

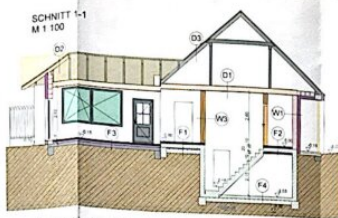
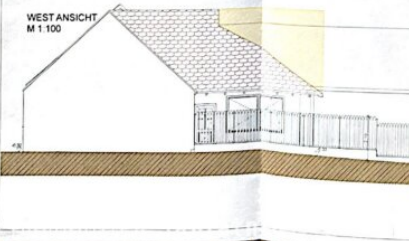
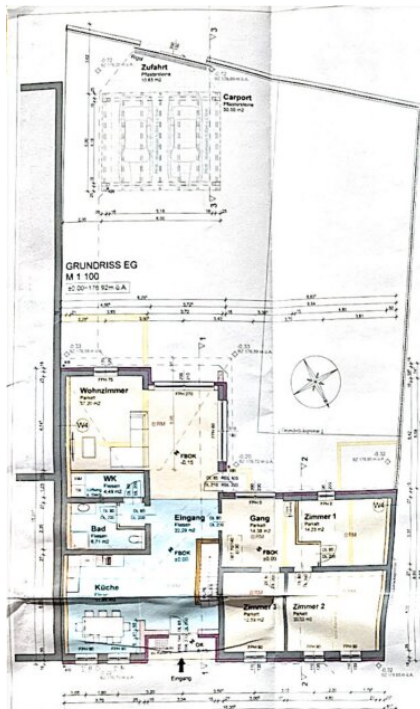
(F1)

- FUSSBODEN:
- 1,50m Belag
- 5,50m Estrich
- Folie
- 3cm Wärmedä
- 1cm Horizonta
- 20cm STB-Pla
- 5cm XPS
- Folie
- 20cm Rollierur

(D1)

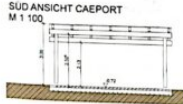
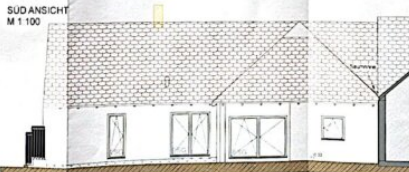
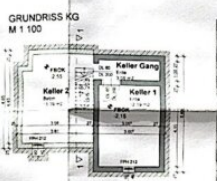
- DECKENAUFL.
- 2cm begehb.
- 20cm Alu. Abl.
- +20cm Mir
- Dampfbremse
- Randabsch.
- 1 25cm Gipsf.



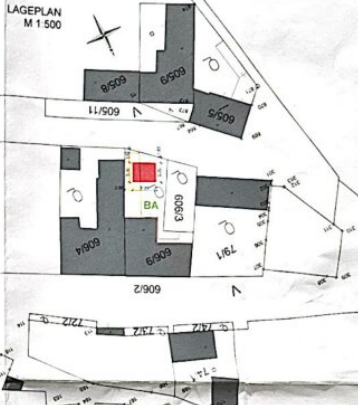
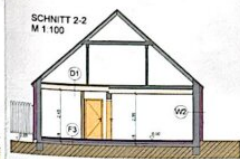
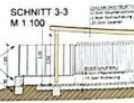


Das das bestehende geschlossene einseitige Bauteil entspricht der Gebäudelasse 2
 2. Wände sind bei dem Eingangsraum zu erweitern

- W1** (1. Stockwerk) - W2 (2. Stockwerk) - W3 (3. Stockwerk) - W4 (4. Stockwerk)
- F1** (1. Stockwerk) - F2 (2. Stockwerk) - F3 (3. Stockwerk) - F4 (4. Stockwerk)
- D1** (1. Stockwerk) - D2 (2. Stockwerk) - D3 (3. Stockwerk) - D4 (4. Stockwerk)



Nord Ansicht Carport M 1:100



EINREICHPLAN

über den UMBAU des BESTEHENDEN WOHNHAUSES in
 Althofen Nr. 112, GrStNr. 606/9

BAUWERBER:
 Fehim MURATOVIC
 Auenstadt 11/12/12
 2301 Groß-Enzersdorf
 Unternbach

GRUNDEIGENTÜMER:
 Fehim MURATOVIC
 Auenstadt 11/12/12
 2301 Groß-Enzersdorf
 Unternbach

PLANVERFASSEN:

Bauingenieurhaus Weinviertel Ost e. Gen.
 2301 Groß-Enzersdorf
 Tel. 02242 2301 1111
 Fax 02242 2301 1112

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

PARIE	A	B	C	D	PLNR	24008	14.05.2024
-------	---	---	---	---	------	-------	------------

Lagerhaus Weinviertel Ost Bautechnik 1 SEITE DIN A1

HOCHLOCHZIEGEL	ROLLIERUNG-SCHÜTTUNG	ABBRUCH
STANDBETON	GEWÄSSER-ERDEICH	BESTAND
PORRETBETON	MINERALISCHE DÄMMSTOFFE	BEST. NEUAU
BETON	POLYURETHAN DÄMMSTOFFE	NEUES NIVEAU

Diese Zeichnung dient ausschließlich zur Klärung der baulichen Beschaffenheit (Naturmaße und Kanten Profile).
 Geplante Bauarbeiten und Details sind nicht genau zu bezeichnen, sondern nur in der angegebenen Abweichung (z.B. 1:100) zu bezeichnen.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In der idyllischen Gemeinde **Althöflein** erwartet Sie ein modernes und großzügiges Einfamilienhaus, das Wohnkomfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Mit einer Wohnfläche von **150,69 m²** bietet dieses Traumhaus viel Platz für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit ausreichend Raum und stilvoller Ausstattung suchen.

Raumaufteilung & Highlights

- **5 lichtdurchflutete Zimmer** – individuell nutzbar und flexibel gestaltbar
- **2 elegante Badezimmer** – mit moderner Ausstattung
- **2 separate WCs** – für zusätzlichen Komfort
- **Fliesen- und Parkettböden** – stilvoll und pflegeleicht
- **Fußbodenheizung & Zentralheizung** – für behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit

Die durchdachte Architektur ermöglicht eine optimale Nutzung der Räume und bietet viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen.

Wohnen & Wohlfühlen

Ein besonderes Highlight ist der **wunderschöne Garten** – ein Ort der Entspannung, ideal für gesellige Stunden oder als Spielfläche für Kinder.

Die **sonnige Terrasse** lädt ein, die warme Jahreszeit in vollen Zügen zu genießen und bietet einen herrlichen **Grünblick**.

Lage & Umgebung

Die ruhige Lage in Althöflein verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten **Verkehrsanbindung**. Ein Bus bringt Sie rasch in die umliegenden Städte und Gemeinden. So genießen Sie sowohl die Erholung im Grünen als auch die Nähe zu urbaner Infrastruktur.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Althöflein ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Verweilen – perfekt für alle, die Lebensqualität und modernen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Interesse geweckt?

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.000m

Post <6.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap