

**Architektonisches Juwel mit Schönheitsfehler zum
unschlagbaren Preis!**



Haus Seitenansicht

Objektnummer: 1054

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3062 Kirchstetten |
| Baujahr: | 2005 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 278,00 m ² |
| Nutzfläche: | 339,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 3 |
| Stellplätze: | 3 |
| Keller: | 141,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 47,70 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 600.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T
H
F
G
V

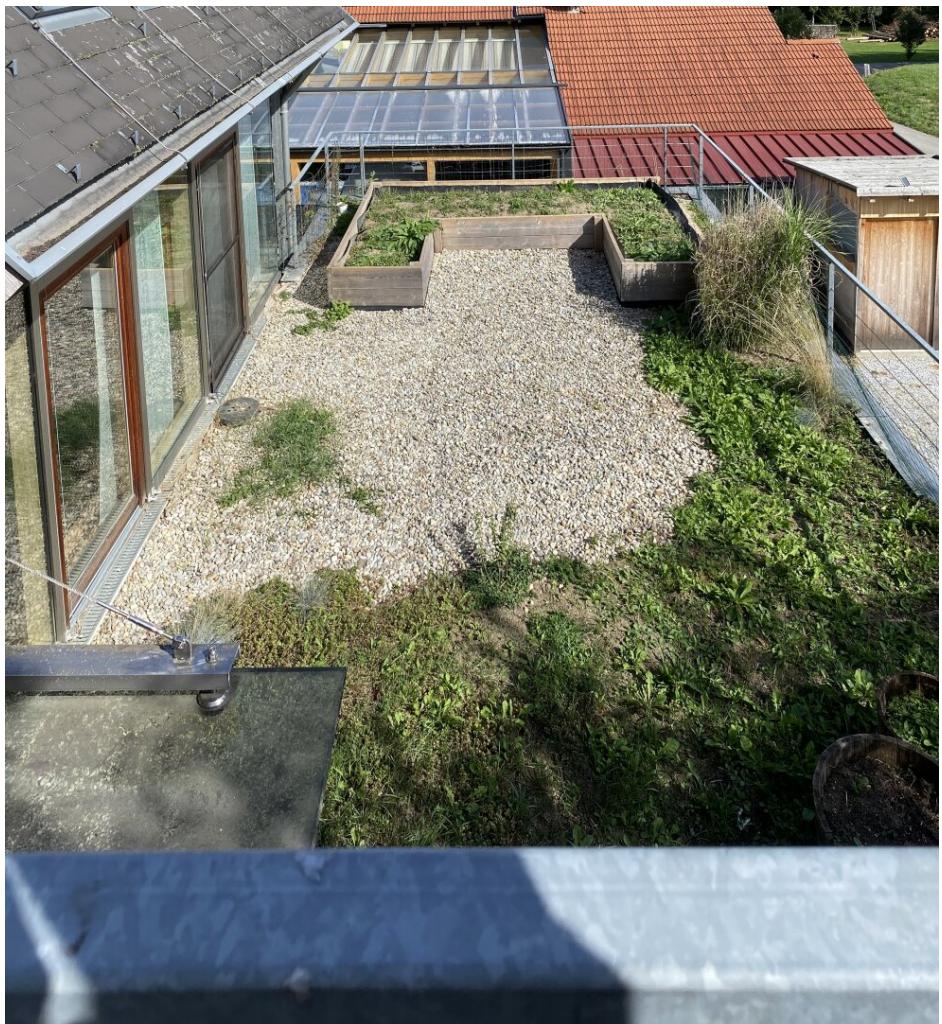




























Objektbeschreibung

Ein Haus der ganz besonderen Art freut sich von Ihnen entdeckt zu werden. Nur 41 Kilometer von Wien entfernt oder nach ca. 35 Autominuten, in einem Dörfchen mit nur 117 Einwohnern – die Landluft lässt grüßen.

Geplant von einem Architekten, nach allen Regeln der ökologischen Kunst, erwarten Sie nicht nur vier Wände und ein Dach, sondern ein Lebensstil, der Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit in den Mittelpunkt Ihres Wohnens rückt. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude; es ist eine bewusste Entscheidung für eine grünere und gesündere Zukunft.

Schon beim Eintreten kann man einen Blick erhaschen, schnell die Garderobe abgelegt, führt Ihr erster Weg in den wohl absolut schönsten Teil des Hauses. Eine Wohnküche die ihresgleichen sucht, lichtdurchflutet, seitlich begrenzt mit viel Glas, es scheint, als würde man hier mit der Natur verschmelzen. Nach oben hin bis über 5 Meter offen, holt man hier den Himmel auf Erden herein, Raum und Zeit im Einklang mit der Architektur.

Die gut ausgestattete Küche mit Kochinsel bestens positioniert, den Duft der frischen Kräuter in der Nase, wiederholt sich das Gefühl als würde man im Garten zwischen all den Pflanzen das Abendmahl zubereiten. Ihre Kinder zu jederzeit im Blick, entgeht Ihnen hier rein gar nichts.

Die vorgelagerte Holzterrasse schwebt quasi auf dem Schwimmteich, ein Steg hindurch führt zum hinteren Garten, dem Paradies für Kinder.

Zurück im Haus, der Essplatz leicht erhöht, ebenfalls mit Blick auf die Galerie mit den darüber liegenden Schäfchenwolken.

Die Kinderzimmer höchst individuell, zwei an der Zahl, die bei Bedarf zu einem verschmelzen. Durch die großen Glasflächen ebenfalls erweiterbar um den Bereich davor und bei schönem Wetter auch noch die vorgelagerte Ost-Terrasse gut nutzbar. Wird jedoch mehr Privatsphäre gewünscht, lässt sich das im Handumdrehen arrangieren und jeder ist für sich alleine.

Bad und WC sind selbstverständlich nebenan, mit Vorraum voneinander getrennt, das gesamte Geschoß ist mit elegantem Schiefer Naturstein ausgelegt, sämtliche Glasflächen mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Die offene Treppe hinauf bringt Sie zur Galerie, dem Himmel ein Stück näher. Ein Ort vielfach nutzbar, energiegeladen und absolut einzigartig. Spannen Sie sich eine Hängematte zwischen den Dachbalken und ruhen Sie in sich selbst.

Im hinteren Teil des Dachgeschosses wartet der Master-Bedroom mit allen Finessen auf Sie. Ein Schlafzimmer mit endlosem Blick auf die umliegende Natur, eng umschlungen im

Angesicht der sanften Abenddämmerung.

Ein Bad mit Sternenblick, eine Dusche und ein WC, der eigene Schrankraum angrenzend, Herz was willst Du mehr.

Das Untergeschoss vom Carport aus bequem durch separatem Eingang zu betreten, perfekt für steuerfreundliches Arbeiten von Zuhause, auch Ihre eigene Firma ist hier bestens untergebracht.

Der Rest vom Untergeschoss birgt die Technik sowie wertvolle Lagermöglichkeiten.

Geheizt wird mit Erdwärme, die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt immer für bestes Klima und das Brauchwasser wird über eine Zisterne gesammelt. Die komplette Aufzählung aller Features würde hier den Rahmen sprengen, im detaillierten Exposé, welches wir Ihnen gerne zusenden, finden Sie alle Specials, die das Haus aufwartet.

Das macht das Haus einzigartig:

- **Offene Architektur**
- **Naturverbundenheit pur**
- **Nachhaltige Technik**
- **Flexibilität**

Worauf Sie sich einstellen sollten:

• Wasserschaden im Keller:

Der Dichtbetonkeller weist einen größeren Wasserschaden auf, der behoben werden muss.

• Sanierungsbedarf der Glasfassade:

Ein Teil der Glasfassade benötigt Beachtung, um ihre Funktionalität und Optik wiederherzustellen.

- **Instandsetzung der Terrasse:**

Teile der Holzterrasse müssen ebenfalls wieder instand gesetzt werden.

- **Weitere kleinere Arbeiten:**

Es sind kleinere Ausbesserungen und Pflegearbeiten an verschiedenen Stellen des Hauses

Doch genau hier liegt die Chance:

Dieses absolut besondere Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, ein architektonisches Juwel zu einem außergewöhnlichen Preis zu erwerben und es nach Ihren Vorstellungen in ein wahres Traumhaus zu verwandeln. Mit etwas Einsatz schaffen Sie hier ein Zuhause, das weit über dem Standard liegt – sowohl in Lebensqualität als auch im Wert.

Das Bieterverfahren – Ihre Chance, dieses Juwel zu sichern

Die Liegenschaft wird über unser Angebotsverfahren verkauft: fair, transparent und nachvollziehbar.

Richtpreis: € 600.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap