

## **Elegantes Einfamilienhaus in Zeiselmauer mit Garten, Garage und Wellnessbereich**



Ostansicht

**Objektnummer: 4876**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3424 Zeiselmauer       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1986                   |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 235,44 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                      |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.500,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.082,73 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.272,73 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 190,00 €               |
| <b>USt.:</b>             | 227,27 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

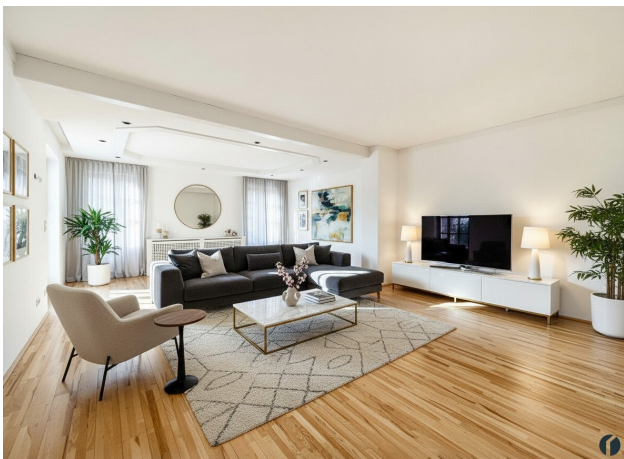
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

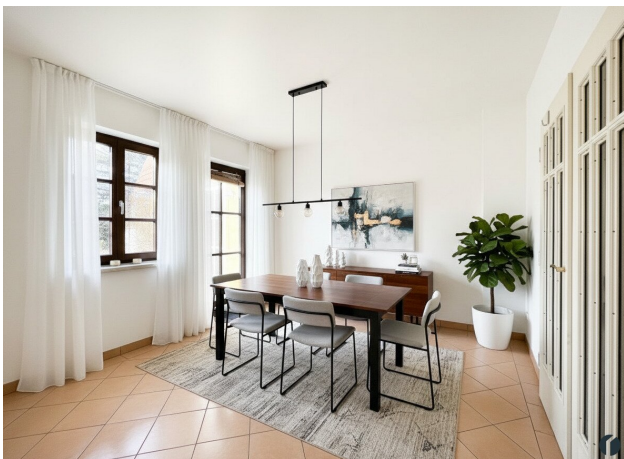
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4





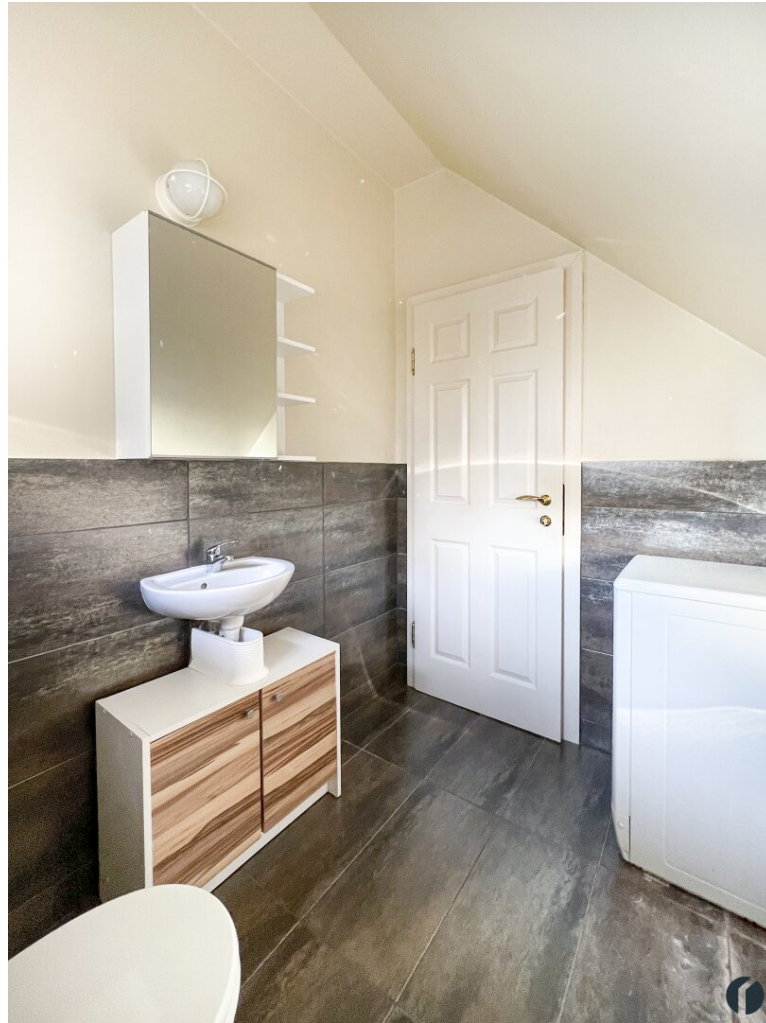




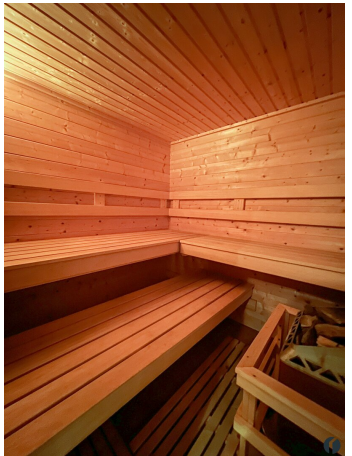








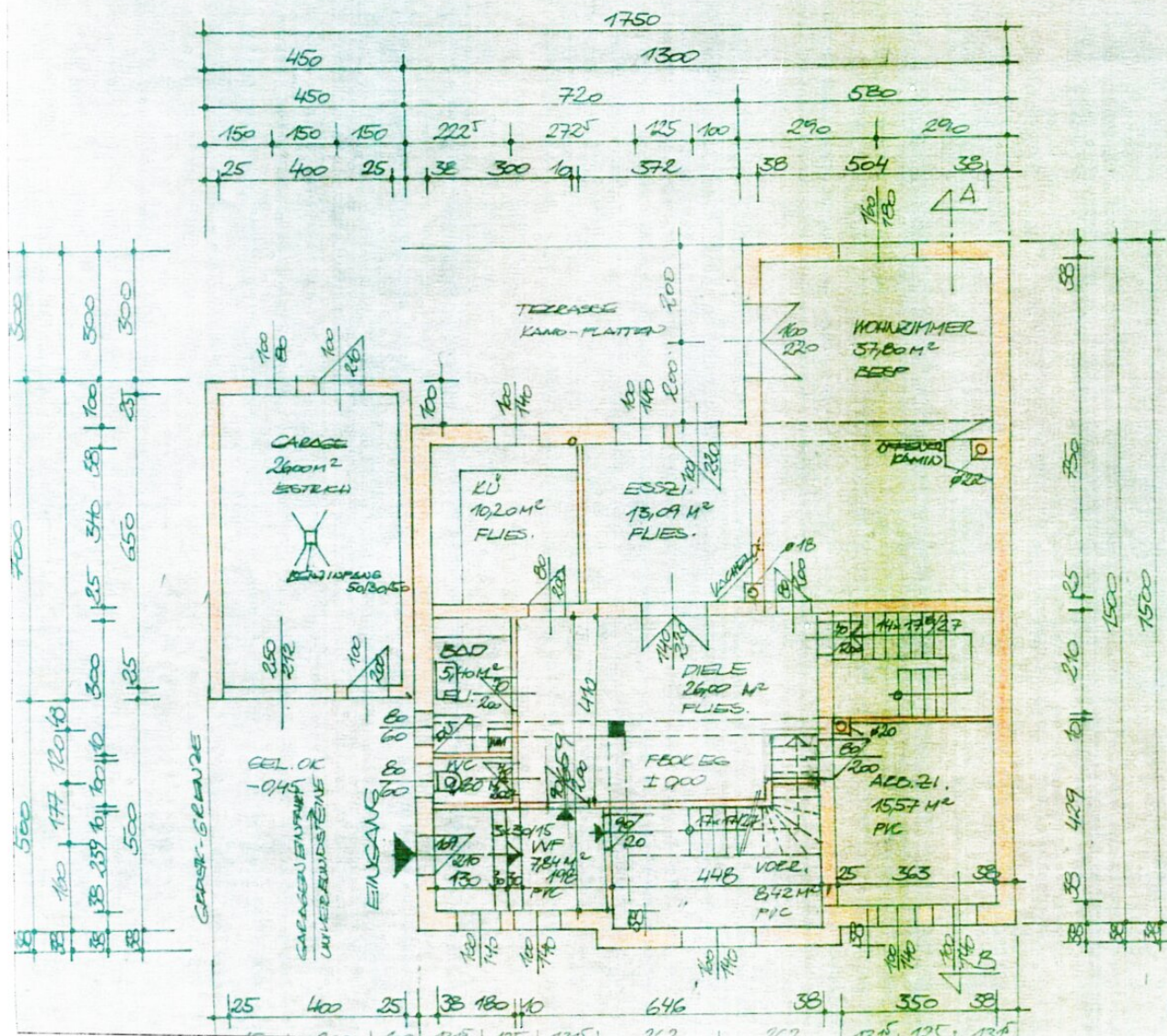


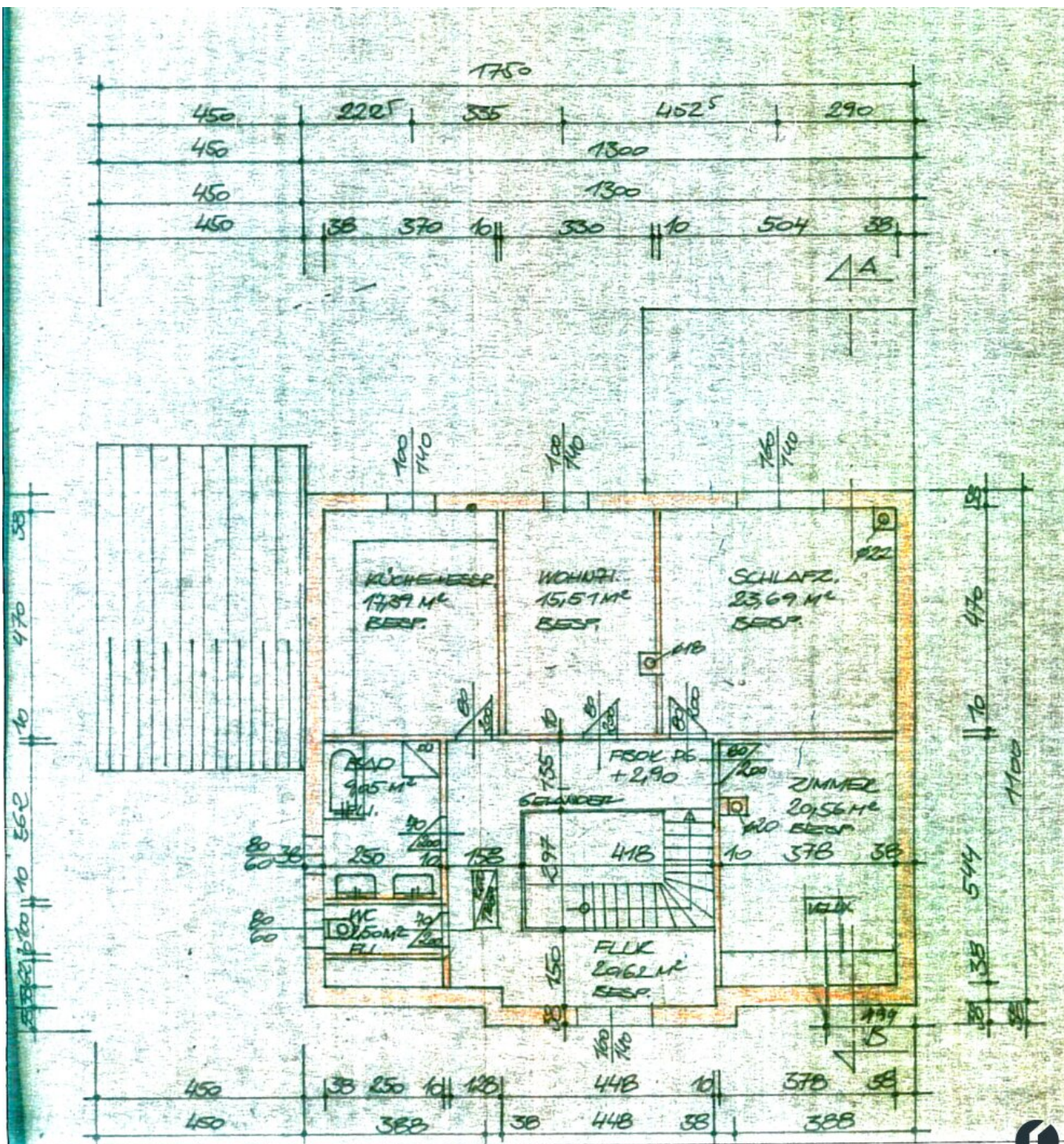


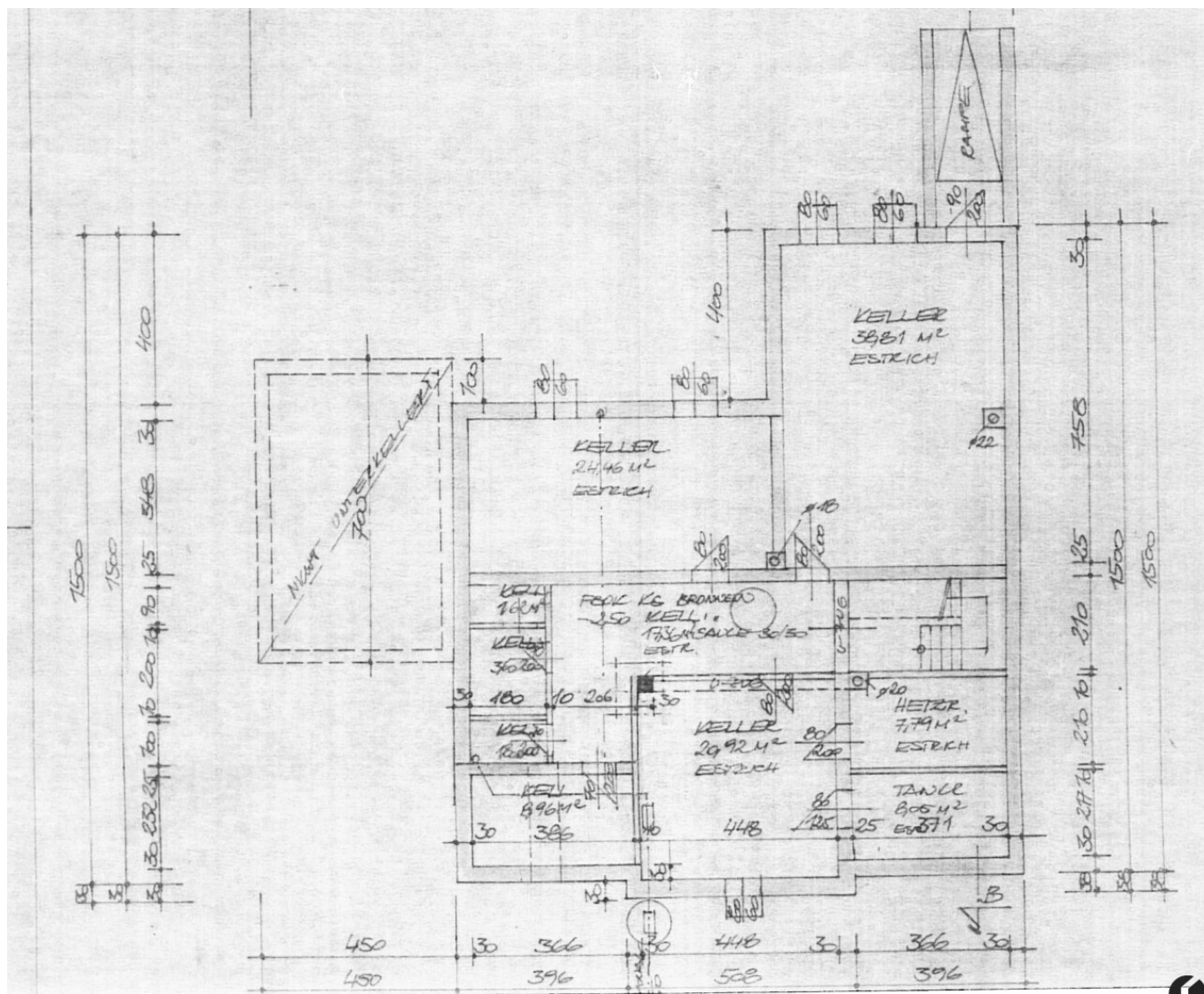


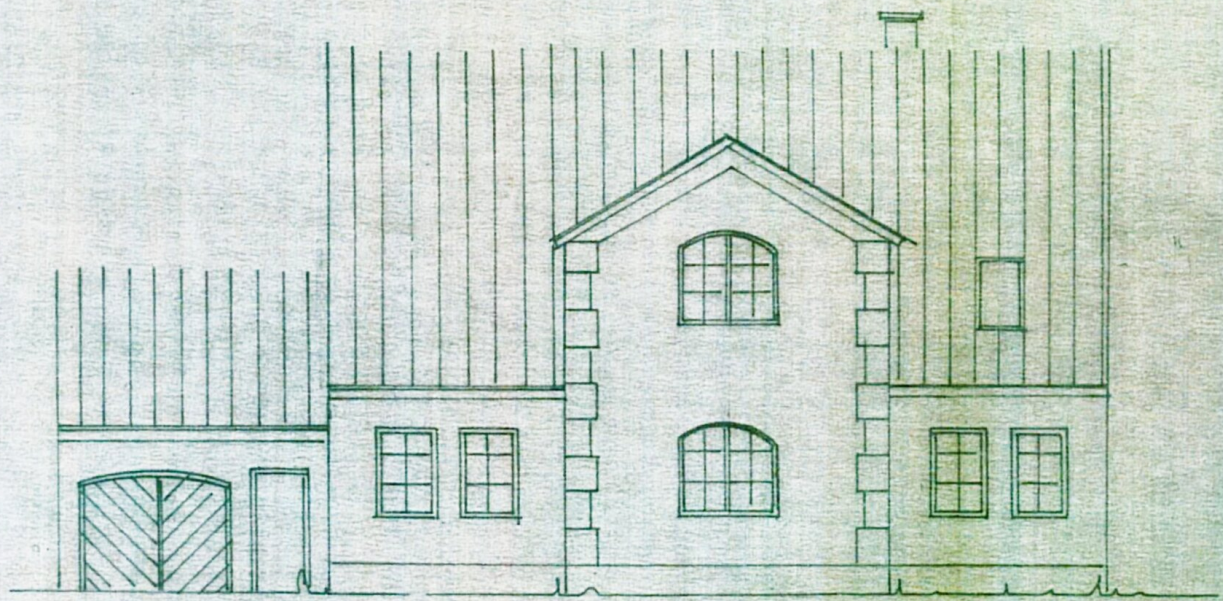






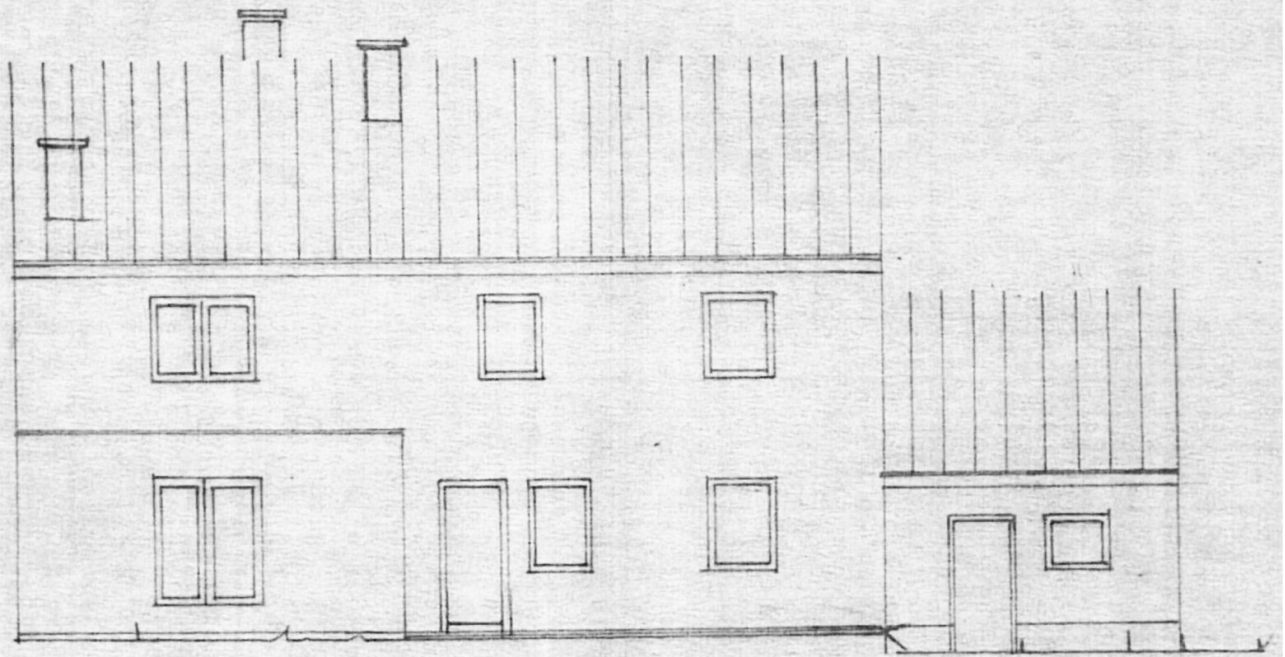




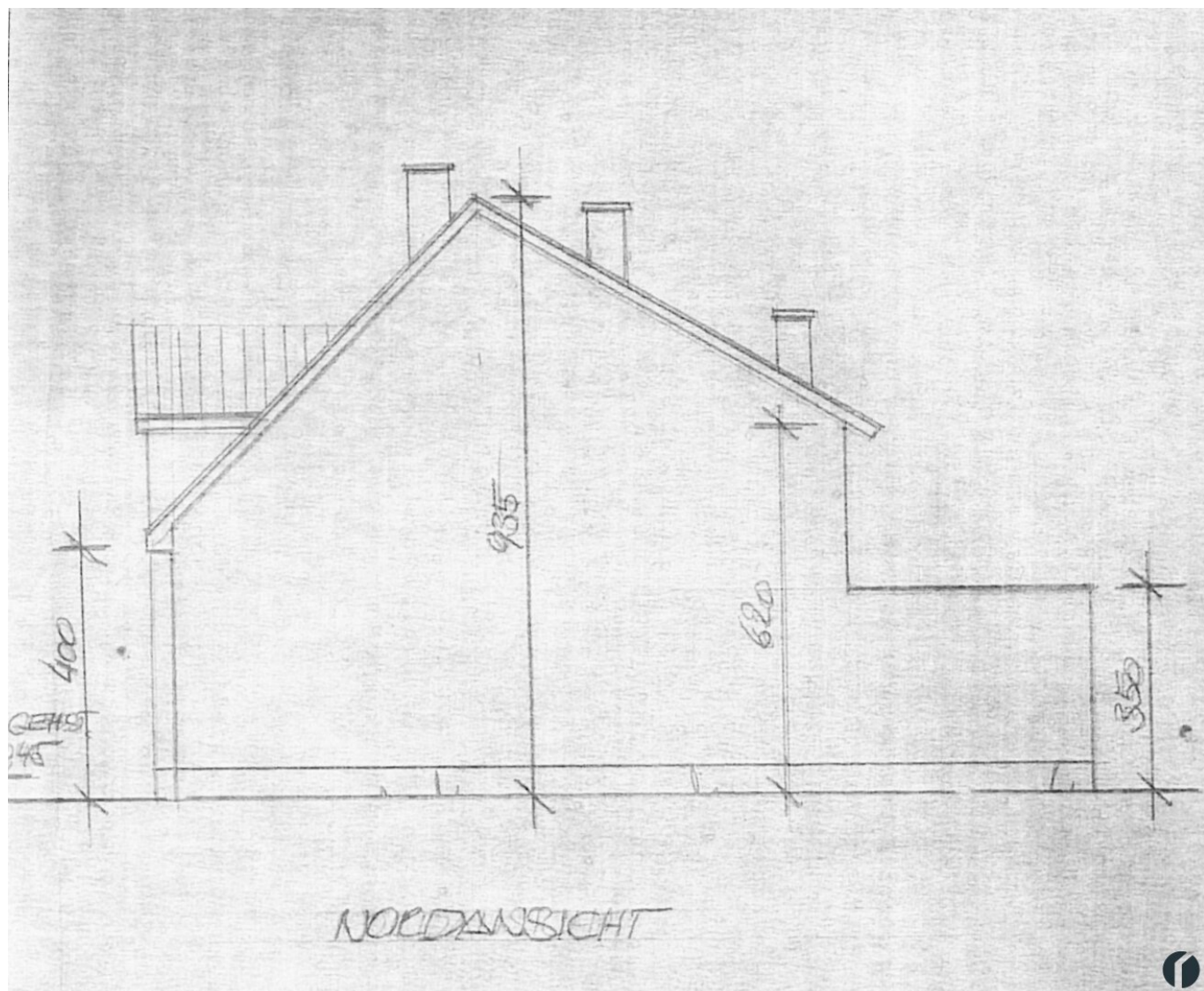


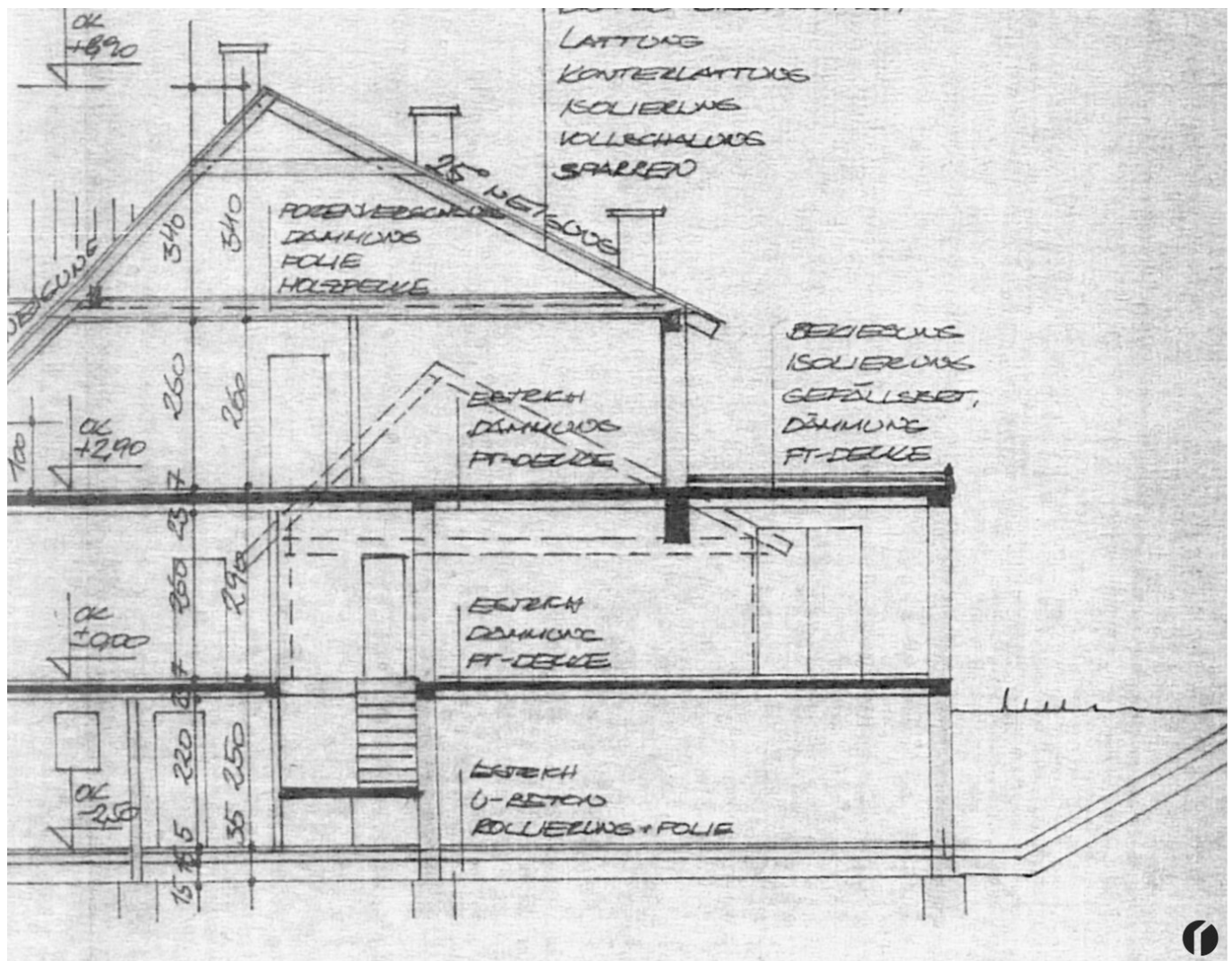
OSTANSICHT





WESTANSICHT





# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sehr geräumiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie. Das 1986 erbaute Haus beeindruckt bereits beim Betreten durch die große zentrale Halle, die als Herzstück des Hauses dient und ein helles, offenes Raumgefühl vermittelt.

## Erdgeschoss

Von der Halle aus sind alle Räume zentral begehbar:

- **Wohnzimmer** mit Fischgrätparkett, TV-Anschluss und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- **Esszimmer** mit Glas-Doppeltüre, Verbindung zur Küche und Platz für einen großen Esstisch
- **Küche** samt Einbaugeräten (ablösefrei) mit Blick in den Garten
- **weiteres Zimmer**, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer mit schönem Blick zur Kirche
- **Badezimmer** mit Fenster, moderner Walk-in-Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- **separates WC** mit Fenster

Die Halle sowie der stilvolle Stiegenaufgang sind mit Sollnauer Sandstein belegt und mit Fußbodenheizung ausgestattet.

## Obergeschoss

Über den geschwungenen Stiegenaufgang erreicht man die großzügige Galerie mit vier Schlafzimmern.

- **Schlafzimmer 1** mit neuem Dachfenster und Zugang zum Dachboden
- **drei weitere Schlafzimmer**, alle mit TV-Anschluss
- **modernes Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, Badewanne, elegantem Doppelwaschbecken und großem Spiegel

- **separates WC** mit Fenster und Waschmaschinenanschluss

## Keller & Wellness

Im Keller erwarten Sie zahlreiche Lagerräume, ein direkter Ausgang in den Garten sowie ein eigener Heizraum.

Ein besonderes Highlight ist der **Wellnessbereich mit elektrischer Sauna** und Wasseranschluss, der viel Platz für eine gemütliche Ruheoase bietet.

## Außenbereich

Der **geschützte Westgarten** mit Terrasse und Markise lädt zum Entspannen ein. Eine kleine Holzhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschke und Feige schaffen ein idyllisches Ambiente.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie ein Abstellplatz davor zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Haus am Kirchenplatz.

## Technische Details

- Gas-Zentralheizung (Windhager)
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich
- 200-Liter-Warmwasserboiler
- Brunnen im Keller (Ortsteil ohne Ortswasserleitung)
- Holzfenster, doppelt verglast
- Böden: Sollnauer Sandstein, Parkett (Fischgrät), moderne Fliesen

## Lage

Das Haus liegt im Herzen von Zeiselmauer – ein Ort mit römischer Geschichte direkt am Limes.

- **Bildung:** Kindergarten & Volksschule fußläufig, weitere Schulen in St. Andrä-Wördern und Tulln
- **Gesundheit:** Arzt im Ort, weitere Ärzte & Apotheken in St. Andrä-Wördern oder Tulln

(inkl. Krankenhaus)

- **Verkehr:** Bahnhof in wenigen Gehminuten, halbstündige Verbindungen nach Wien und Tulln

**Hinweis:** Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap