

**Reichersdorf - Unteres Traisental: - Einfamilienhaus in
Ruhelage! mit herrlichem Garten**



Objektnummer: 2412

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3134 Nußdorf ob der Traisen
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	300,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH



















Objektbeschreibung

... leben -in den Weinbergen und mit der Natur! +++ eigenem Weinkeller! (Rendering Bilder verwendet, um Zukunftsmöglichkeiten darstellen zu können)

Dieses Einfamilienhaus in Reichersdorf, in herrlichen Weinbergen und bewaldeter Umgebung, wird verkauft. Das Haus wurde auf einem eigenen Weinkeller, im Jahr 1974 für die benötigten Wohnzwecke errichtet, in einem typischen Baustil für diese Region.

Das Haus hat mit seinen ca.107 m² Wohnnutzfläche, nichts von seiner Ursprünglichkeit verloren und bietet 5 Zimmer und eine Küche mit separatem Essraum, der zu einem Küchen-Essraum mit Kochinsel modernisiert werden kann.

Zum einen hat das Haus einen unglaublichen Charme, durch seine versteckte Ein-Etagenbauweise, die es erst bei näherer Betrachtung erscheinen lässt, um ebenerdig in den Garten zu gehen. Und zum anderen, die Kelleretage, um den ursprünglichen Weinkeller gut nutzen zu können. Dieser Keller kann auch zu Wohnzwecken umgebaut werden.

+++ eine Garage

Das liebevoll gepflegte Grundstück mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern, eben angelegt und einer gemütlichen Terrasse, liegt auf einer ca. 430 m² großen Grundstücksfläche, das Sie offen empfängt.

Das Einfamilienhaus strahlt eine Landliebe aus, die bei näherer Betrachtung so richtig zum Vorschein kommt, zum anderen haben Sie hier eine Naturnahe Umgebung, die ein Wanderparadies mit Urlaubsfeeling bietet. Einen eigenen Weinkeller für Weinliebhaber und gemütliche Stunden. UND ein großes +++ die Ruhelage!

Hier in der Marktgemeinde Nußdorf, ist das Traisental bis zum Schneeberg zu sehen und über die Donau zum Wagram.

Preiszusammenstellung Einfamilienhaus Reichersdorf

	m ²	€ / m ²	
Wohnnutzfläche	107	1580	169060
Haus			
Keller	107	850	90950
Zeitwert			3000

Aussenanlage			
Bauland	431	110	47410
aufgeschlossen			
Gesamt			310420

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause, das einen "natürlichen" Charme verleiht und einen gemütlichen Weinkeller für Sie bietet? In einer ruhigen Gegend? In einer nett eingebetteten grünen Umgebung?dann rufen Sie uns an!

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap