

## **Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus mit eigenem Wald & viel Platz**



Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4255**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2262 Stillfried
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	96,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



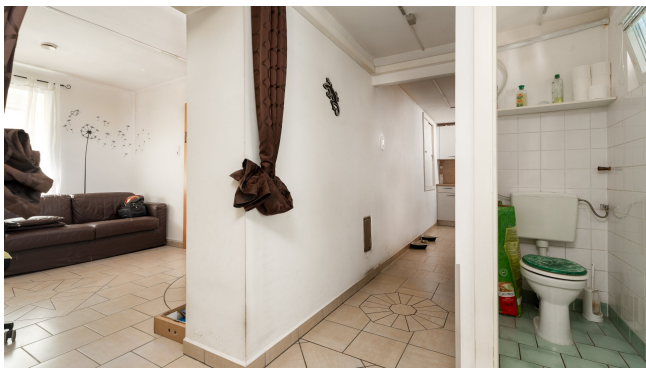
### Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









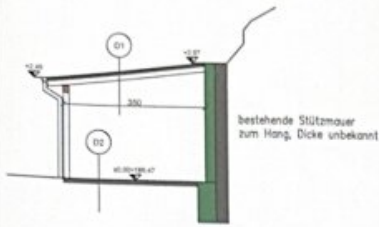










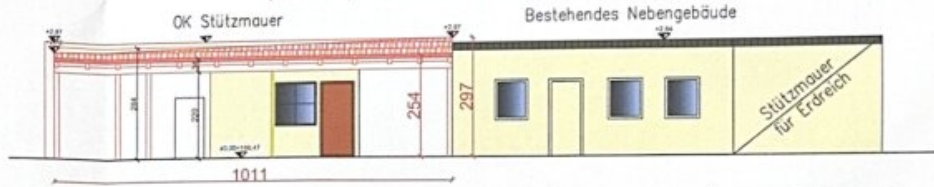


SCHNITT A-A

Bebauungsbestimmungen			
50 / g / I			
Grundstücksfläche	299 m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche	149,50 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	143,68 m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche in %	48,05 %
Wohnnutzfläche	m <sup>2</sup>	sonst. Nutzflächen	22,66 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche	143,68 m <sup>2</sup>	Umbauter Raum	64,30 m <sup>3</sup>
Hinweis: Bebaute Fläche bezogen auf alle Gebäude, Nutzfläche und Volumen nur Schuppen			

mittlere Gebäudehöhe hinten:  
 $28,67 \text{ m}^2 / 10,75 \text{ m} = 2,67 \text{ m}$   
 (Fläche im CAD ermittelt)

mittlere Gebäudehöhe vorne:  
 $(10,11 \times 2,54) \text{ m} / 10,11 \text{ m} = 2,54 \text{ m}$

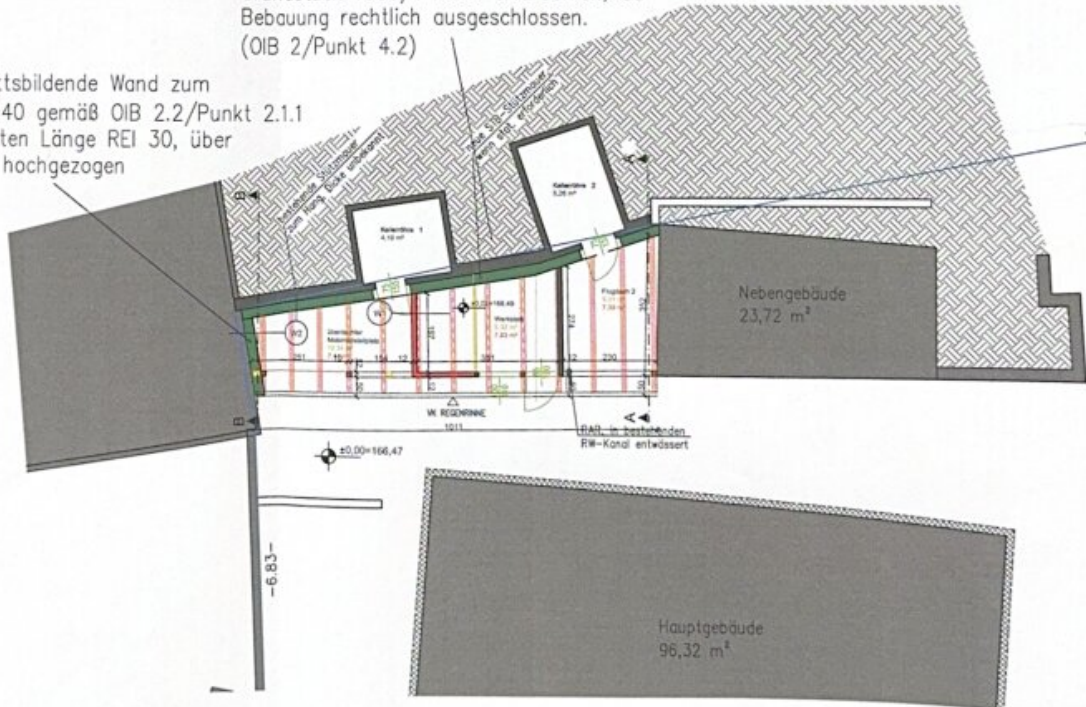


SÜDANSICHT/HÖHENNACHWEIS

Gut 1/1

Brandabschnittsbildende Wand zum Grundstück 1330/1 nicht erforderlich, da Bebauung rechtlich ausgeschlossen. (OIB 2/Punkt 4.2)

Brandabschnittsbildende Wand zum Grundstück .140 gemäß OIB 2.2/Punkt 2.1.1 in der gesamten Länge REI 30, über Dachdeckung hochgezogen



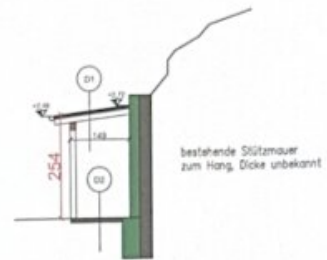
GRUNDRISS

**W1 - AUSSENWAND NEU**  
 1,50 cm Außenputz  
 12,00 cm Vollziegel  
 1,50 cm Innenputz

**W2 - AUSSENWAND in REI 30**  
 25,00 cm Schalsteinmauerwerk, ausbetoniert

**D1 - PULTDACH, NEIGUNG 7°**  
 1,00 cm Bleichdach, Prefa  
 3,00 cm Lattung  
 14,00 cm Dachsparren 8/14

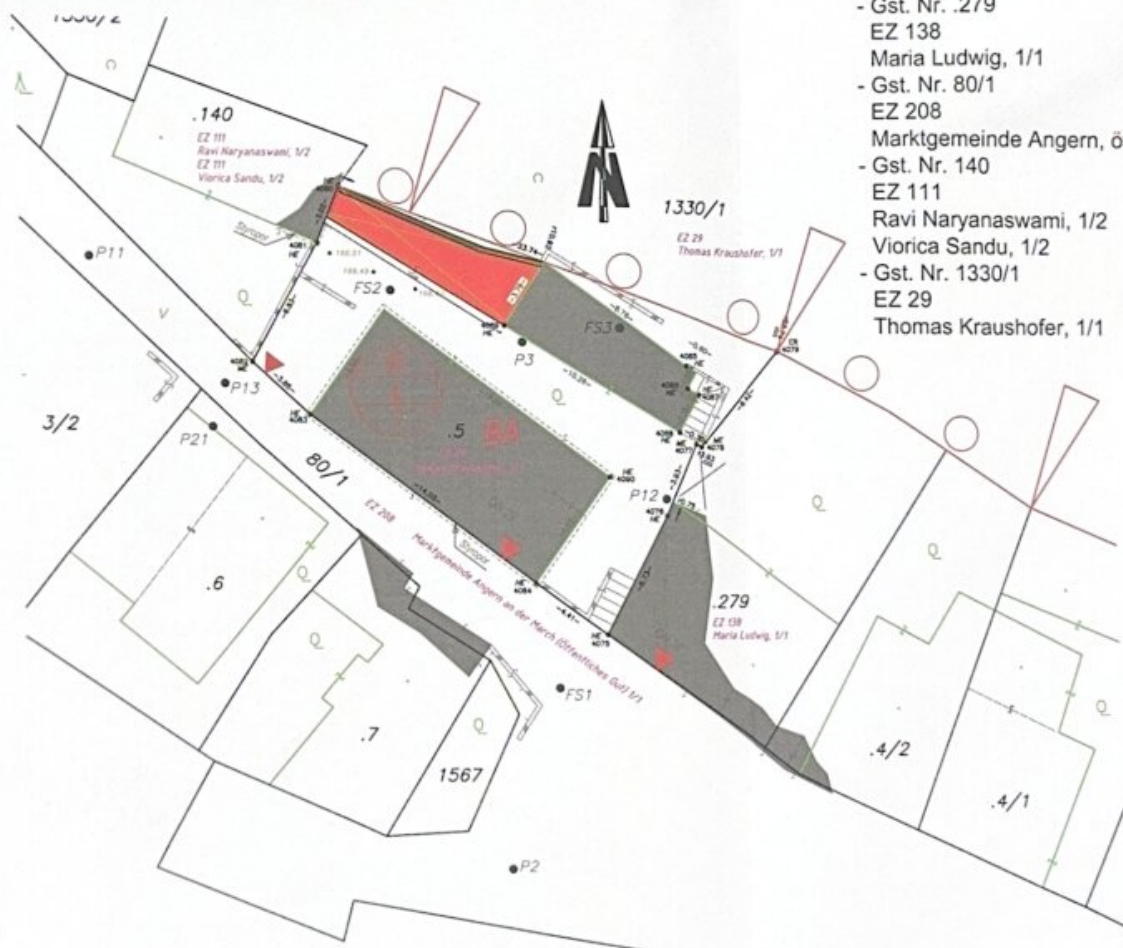
**D2 - FUSSBODEN ERDBERÜHRT**  
 10,00 cm bestehender Betonboden



SCHNITT B-B

**ANRAINERVERZEICHNIS**

- Gst. Nr. .279  
EZ 138  
Maria Ludwig, 1/1
- Gst. Nr. 80/1  
EZ 208  
Marktgemeinde Angern, öff. Gut 1
- Gst. Nr. 140  
EZ 111  
Ravi Naryanaswami, 1/2  
Viorica Sandu, 1/2
- Gst. Nr. 1330/1  
EZ 29  
Thomas Kraushofer, 1/1



LAGEPLAN 1:200

Br  
 Gru  
 in  
 Doc

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus mit eigenem Wald und viel Zusatzfläche in ruhiger Lage? Dann haben wir das passende Objekt für Sie!**

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Wohnnutzfläche: rund **99,32 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche: rund **299 m<sup>2</sup>**
- Eigenwald mit rund **5.036 m<sup>2</sup>**
- Einfamilienhaus: Eingangsbereich, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer
- Zustand: **gepflegt und bereits renoviert**
- Heizung: **Luftwärmepumpe & Festbrennofen (Holz/Kohle)**
- **Photovoltaikanlage** für die Grundversorgung
- Nebengebäude mit rund **75,06 m<sup>2</sup>**
- **2 Holzkeller** sowie zusätzlicher **Gewölbekeller**
- Video im [Anhang](#)

### Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Objekt befindet sich in der **Schulgasse 29 in 2262 Stillfried, Niederösterreich**, und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine **gepflegte Liegenschaft mit zusätzlichem Grund und viel Potenzial** suchen.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund **99,32 m<sup>2</sup>** und ist funktional aufgeteilt in einen Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, eine Küche mit Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Die Raumaufteilung ist kompakt gehalten und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Die Immobilie befindet sich in einem **guten und gepflegten Zustand** und wurde bereits renoviert. Dadurch ist ein sofortiger Bezug grundsätzlich möglich.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **großzügige Eigenwald mit rund 5.036 m<sup>2</sup>**, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es zur Holzgewinnung, als Rückzugsort oder zur Freizeitgestaltung in der Natur.

### **Nebengebäude und Zusatzflächen:**

Das Objekt verfügt über ein **Nebengebäude mit rund 75,06 m<sup>2</sup>**, welches sich ideal als Lagerfläche, Werkstatt oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- **Zwei Holzkeller** mit ausreichend Platz zur Lagerung von Brennholz
- Ein **Gewölbekeller**, ideal für Wein oder Vorräte
- Eine **kleine Werkstatt** für handwerkliche Tätigkeiten

### **Technik, Heizung & Betriebskosten**

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen aktuell über Luftwärmepumpe**
- Im Wohn-Essbereich befindet sich ein **zusätzlicher Ofen**
- **Gasleitung im Haus vorhanden**, derzeit jedoch nicht in Betrieb (laut Eigentümer)

funktionsfähig)

- Die vorhandene **Photovoltaikanlage** unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der laufenden Kosten bei. **Solarwatt 16 x 320Wp Vision 60M (Summe: 5.12 kWp)**

#### **Betriebskosten (lt. Eigentümer):**

- Strom: ca. **€ 317 Euro**
- Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr ): ca. **€ 129 / Quartal**

#### **Fazit:**

Diese Liegenschaft bietet eine ideale Kombination aus **Wohnen, Natur und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten**. Besonders für Naturliebhaber oder Käufer, die Wert auf einen eigenen Wald sowie ausreichend Nebenflächen legen, stellt dieses Objekt eine interessante Gelegenheit dar.

#### **Infrastruktur:**

##### **Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

- Angern an der March: ca. **3–5 km**, rund **5 Minuten Fahrzeit**
- Gänserndorf (größere Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten): ca. **20 km**, rund **20–25 Minuten Fahrzeit**

##### **Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten Angern an der March: ca. **3–5 km**, rund **5 Minuten Fahrzeit**
- Volksschule Angern an der March: ca. **3–5 km**, rund **5 Minuten Fahrzeit**

- Weiterführende Schulen (z. B. in Gänserndorf): ca. **20 km**, rund **20–25 Minuten Fahrzeit**

### **Verkehrsanbindung:**

#### **? Auto:**

- Angern an der March: ca. 5 Minuten
- Gänserndorf: ca. 20–25 Minuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 30–40 Minuten

#### **? Öffentliche Verkehrsmittel:**

Stillfried verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung Richtung Wien und Umgebung. Dadurch ist auch eine Verbindung in die Hauptstadt gut gegeben.

- **Linie 527**

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller

relevanten Banken hat.

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 <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap