

## Top gepflegtes Haus in Ruhelage



Ansicht

**Objektnummer: 5015**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3714 Niederschleinz
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,69 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	71,69 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



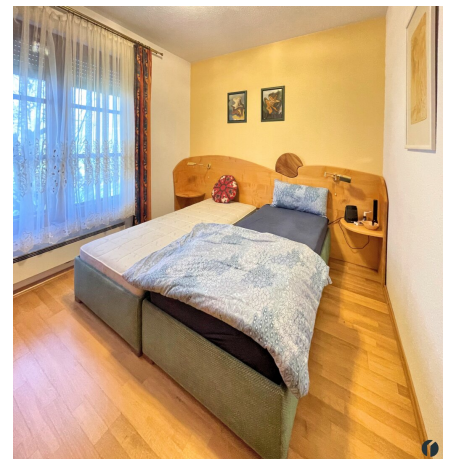
**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +43 676 9501248





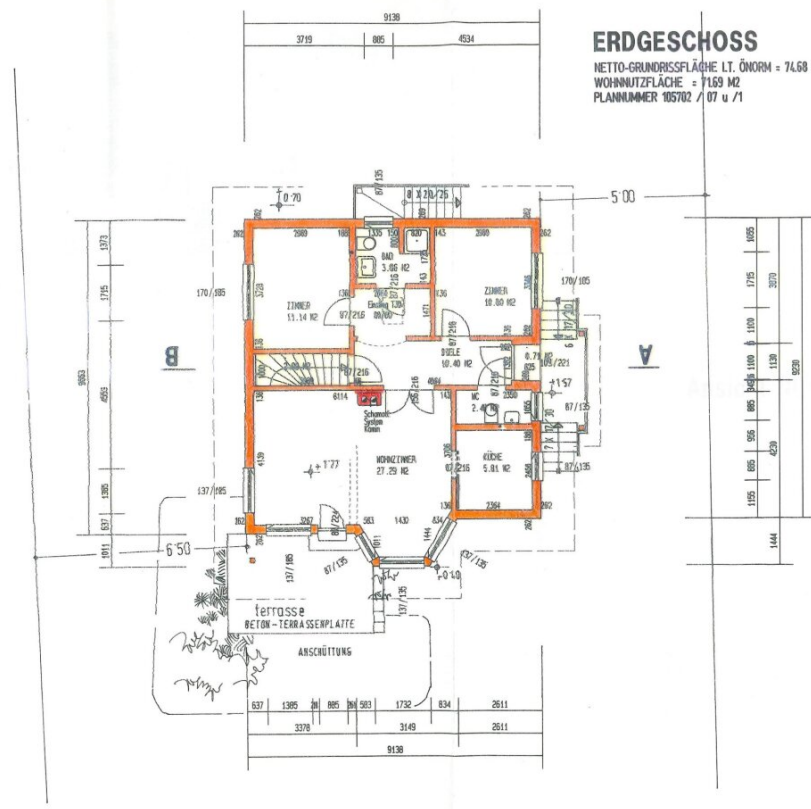






# ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRESEFLÄCHE LT. ÖNORM = 74,68 M<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE = 115,9 M<sup>2</sup>  
PLANNUMMER 105702 / 07 u / 1





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Niederschleinz. Die Nähe zu Maissau und Sitzendorf an der Schmida bietet ländliche Idylle mit guter Infrastruktur. Bank und Bus sind bequem erreichbar, was den Alltag komfortabel gestaltet. Ideal für alle, die Natur und gute Anbindung schätzen.

Das Haus punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem herrlich großen Garten.

Die rund ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich auf einer Ebene und bieten ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die ein gemütliches, gut ausgestattetes Zuhause in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage suchen.

Das Haus empfängt mit seiner warmen, wohnlichen Atmosphäre und ist top ausgestattet mit maßgefertigten Möbeln vom Tischler. Vom zentralen Vorzimmer aus gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer, dem Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC sowie in das Wohn-Esszimmer. Von hier geht es weiter in die voll ausgestattete Küche mit Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank. Im ganzen Haus sind die Böden mit Fliesen oder Parkettboden ausgeführt.

Das Fertigteilhaus von Elk ist voll unterkellert. Hier gibt es ein großes Keller Stüberl mit Kachelofen, einer kleiner Tee-Küche und einen eigenen Platz für eine Bank mit großem Tisch. Weiteres eine kleine Werkstatt sowie die Waschküche mit Podest für Waschmaschine und Trockner. Der große Lagerraum mit Ausgang in den Garten rundet das Platzangebot im Keller ab.

Der große Garten ist ein echtes Highlight der Liegenschaft. Eine großzügige ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse im vorderen Gartenbereich und eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheit im hinteren Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Bewässerungsanlage unterstützt pflege das Gartens.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über die Kachelöfen im Keller sowie im Wohnzimmer bzw. über Elektro Radiatoren im Erdgeschoss.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit vielen weiteren Fotos zu. Das Haus wird verkauft so wie auf den Fotos dargestellt mit kompletter Einrichtung und Deko, exklusive persönlicher Sachen.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit

vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

### **Lage und Infrastruktur:**

Niederschleinz ist ein idyllischer Ort im westlichen Weinviertel, der zur [Großgemeinde Sitzendorf an der Schmida](#) gehört. Die Umgebung im **Landschaftspark Schmidatal Manhartsberg** bietet eine Mischung aus Weinkultur, Natur und historischen Ausflugszielen.

### **Kulinarik & Wein**

- **Kellergasse Niederschleinz:** Erleben Sie eine der charakteristischen Kellergassen der Region, die auch als [längste Kellergasse im Schmidatal](#) gilt und kinderwagentauglich ist.
- **Weingüter:** Besuchen Sie lokale Winzer wie das [Weingut Hummel](#) oder das [Weingut Autherith](#) für Verkostungen.
- **Heurige:** In der näheren Umgebung, wie zum Beispiel in Maissau (ca. 6 km), finden Sie regelmäßige [Buschenschank-Termine](#).

### **Aktivitäten & Natur**

- **Wandern & Spazieren:** Die Region bietet verschiedene Routen, darunter den "Tut gut!"-Schrittweg direkt in Niederschleinz.
- **Schleinzbach:** Der Bach durchfließt den Ort und bietet ruhige Plätze in der [Natur des Schmidatals](#).

### **Ausflugsziele in der Nähe (unter 10 km)**

- **Maissau (6 km):** Bekannt für die Amethyst Welt Maissau, ein beliebtes Ziel für Familien.

- **Eggenburg (6,5 km):** Eine historische Stadt mit mittelalterlicher Stadtmauer und Museen.
- **Ravelsbach (6 km):** Bietet weitere Freizeitmöglichkeiten und Ausflugsziele für Kinder.

## Schulen & Bildung

Die schulische Versorgung wird primär durch die Einrichtungen in der Marktgemeinde Sitzendorf abgedeckt:

- **Volksschule Sitzendorf:** Die zuständige Volksschule für Kinder aus der Gemeinde [Sitzendorf an der Schmida](#).
- **Mittelschule Sitzendorf:** Weiterführende Schule direkt im Ort Sitzendorf.
- **Kindergarten:** Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls in Sitzendorf.

## Gesundheit & Ärzte

Die medizinische Grundversorgung erfolgt über die Ärzte in der Umgebung:

- **Gemeindearzt:** In Sitzendorf gibt es einen praktischen Arzt der für die Primärversorgung zuständig ist [Sitzendorf Gesundheit & Soziales](#).
- **Apotheken:** Die nächsten Apotheken befinden sich in **Ziersdorf** oder **Eggenburg**.

## Einkaufen & Nahversorgung

In Niederschleinz selbst gibt es keine großen Supermärkte, die Versorgung erfolgt regional:

- **Nahversorgung in Sitzendorf:** Es gibt kleinere Geschäfte und einen Bäcker für den täglichen Bedarf.

- **Supermärkte:** Größere Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, Hofer) finden Sie im nahegelegenen **Ziersdorf** oder in **Eggenburg**.
- **Ab-Hof-Verkauf:** Da Niederschleinz im Weinviertel liegt, gibt es zahlreiche Winzer und lokale Erzeuger, die Wein und regionale Produkte direkt ab Hof verkaufen [So schmeckt NÖ](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <5.500m  
Post <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap