

Schrattenthal | Traditionelles Landhaus mit 4 Zimmern



Objektnummer: 6013/469

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2073 Schrattenthal
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	370,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

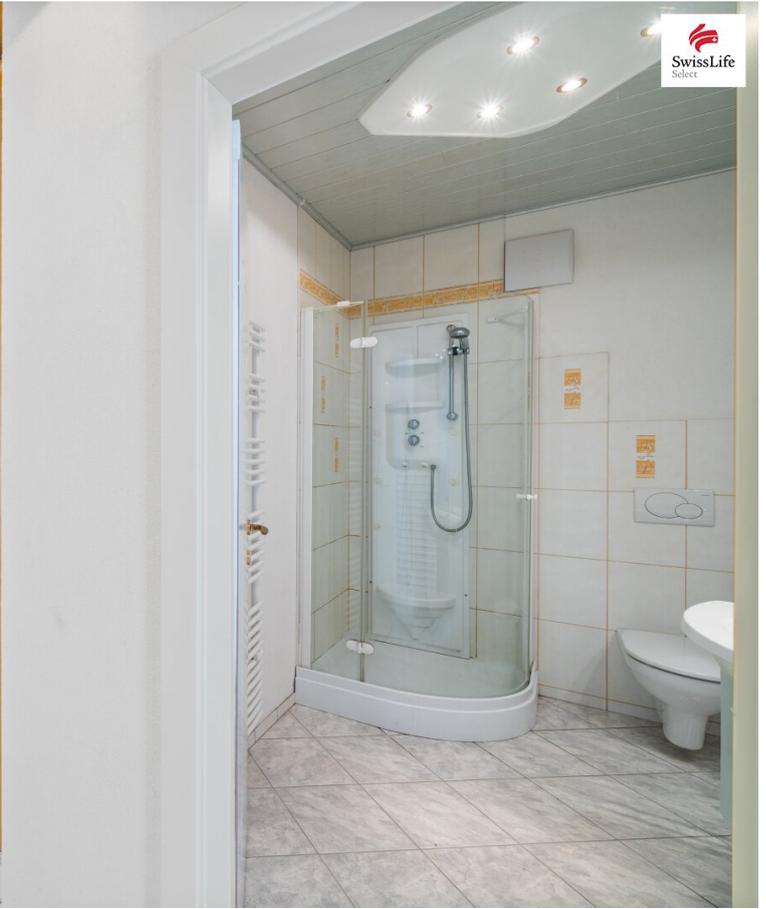
T +43 676 32 076 23



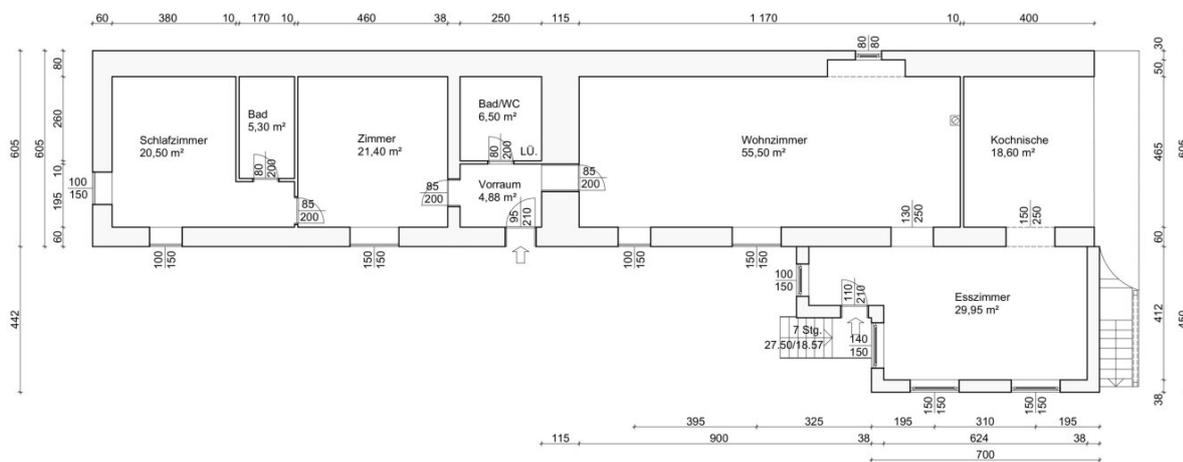








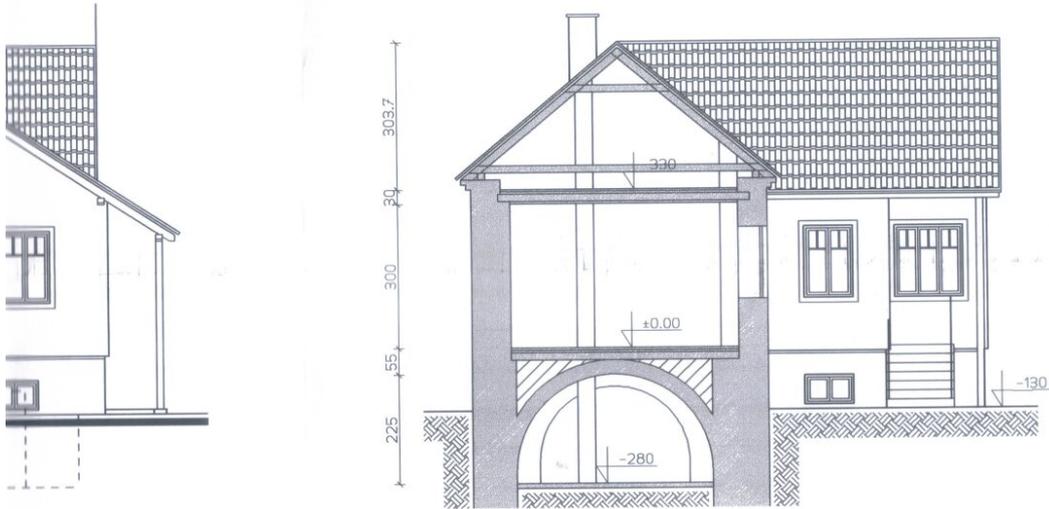




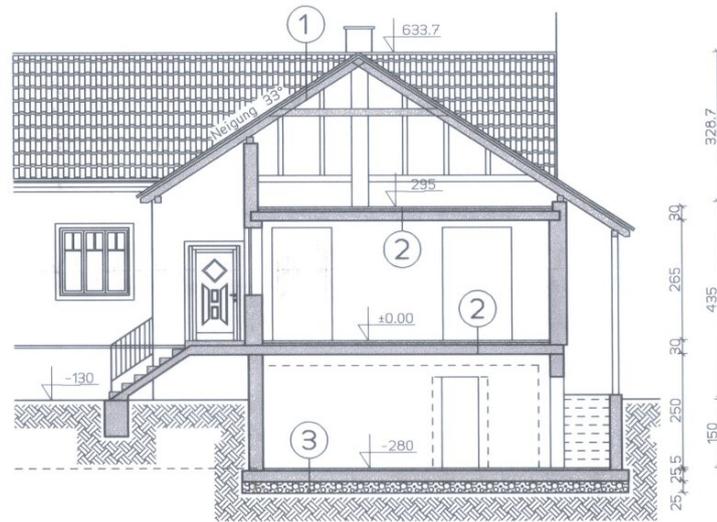


WESTANSICHT





SCHNITT A - B



SCHNITT C - D

- ①
 - Betondachstein
 - Lattung
 - Unterspannbahn
 - Sparren
- ②
 - Belag, Fliesen, Holzböden
 - Estrich
 - PAE Folie
 - Wärmedämmung
 - Stahlbetondecke
- ③
 - Estrich
 - Wärmedämmung
 - 25 cm Fundamentplatte
 - 25 cm Rollierung
 - Erdreich

60 130 70 830 70 295

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, traditionelles Landhaus in Schrattenthal, im nördlichen Teil von Niederösterreich. Die zweitkleinste Stadt Österreichs liegt im idyllischen Weinviertel und gehört zum Bezirk Hollabrunn.

Auf einer Grundstücksfläche von 597 m² bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 170 m², verfügt über zwei Eingänge und ist auf vier Zimmer, Küche und zwei Bäder aufgeteilt.

Aufteilung

Der lange Trakt des Hauses umfasst einen eigenen Eingang, einen kleinen Vorraum, das Wohnzimmer mit Kaminofen, zwei Bäder, einen Arbeitsraum und ein Schlafzimmer.

Arbeitszimmer und Schlafzimmer sind nicht getrennt begehbar.

Im kurzen Trakt und zugleich der Anbau des Hauses gibt es einen zweiten Eingang, einen kleinen Vorraum und ein geräumiges Esszimmer, von dem aus Sie in die Küche gelangen.

Das Esszimmer ist auch direkt mit dem Wohnzimmer verbunden.

Besonderen Charme verleiht dem Anwesen der begrünte Innenhof mit Blick auf die alten Stadtmauern des Schlosses Schrattenthal. Im Hof gibt es einen 9 m tiefen Brunnen, wo noch der Aufbau gemacht werden müsste, um diesen zu aktivieren. Entlang der alten Stadtmauer befindet sich ein Schuppen, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Schlüssel anstecken – Aufsperrn - Einziehen

Dieses charmante Haus bietet alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen, denn es ist voll möbliert und mit allen Geräten ausgestattet.

Wohnzimmer und Esszimmer bieten eine gemütliche Atmosphäre, das Schlafzimmer ist bereits mit allen notwendigen Möbeln ausgestattet, ebenso finden Sie im Büro eine komplette Einrichtung, die perfekt für Home-Office-Tage geeignet ist.

Wenn Sie es wünschen, können alle Möbel und alle zusätzlichen Geräte, wie Wäschetrockner, separate Kühl- und Gefrierkombination, wie auch die vorhandenen TV-Geräte im Haus bleiben.

Keller

Über einen separaten Eingang hinter dem Haus gelangen Sie in einen gut belichteten Kellerraum, wo bereits alle Anschlüsse für einen Wellnessraum mit Sauna vorgesehen sind.

Von diesem Raum aus kommen Sie in den Gewölbekeller, der als Weinkeller genutzt und fertig ausgebaut werden kann.

Baumaßnahmen von 2003-2014

2003 - Heizung und Therme

2006 - Zubau (Esszimmer)

2010 - Schlafzimmer, Bäder

Das Dach wurde neu eingedeckt, der Dachstuhl ist teilweise neu, teilweise alt und verstärkt

Sämtliche Böden wurden bis zum Gewölbe abgetragen und es wurde neu betoniert

Isolierung durchgehend 20 cm Glaswolle und 10 cm Platten

Ein Saunabereich ist im Keller vorbereitet, Anschlüsse und Leitungen für Warmwasser und Heizung für Radiatoren sind vorhanden

Heizung und Technik

Geheizt wird mit Flüssiggas, der Gastank fasst 4.700 Liter

Zusätzlich gibt es im Wohnzimmer einen Kaminofen, 14 kW Heizleistung

Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper, die über einen zweiten Kreis geschaltet werden können

Anstatt der Therme kann auch eine Luftwärmepumpe errichtet werden

Es gibt eine Entkalkungsanlage

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Postbus

Der Bahnhof ist ca. 4 km entfernt, direkte Anbindung nach Wien

Eigene Buslinien zu den Schulzeiten

Volksschule und Mittelschule in Pulka und in Retz

Kindergarten im Ort

Umgebung

Schrattenthal mag zwar die zweitkleinste Stadt Österreichs sein, doch sie begeistert mit ihrer einzigartigen Atmosphäre, ihrem historischen Erbe und der idyllischen Umgebung. Sehenswert ist das Schloss Schrattenthal, das sich unmittelbar neben dem Haus befindet. Das Schloss stammt aus dem 13. Jahrhundert und ist von einem wunderschönen Park umgeben. Die Region ist bekannt für ihre exzellenten Weine sowie für die zahlreichen Heurigen und lädt zu Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Weinverkostungen ein.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Klinik <5.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <4.500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap