Ländliche Idylle Nähe Sieghartskirchen

Objektnummer: 4277

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Elsbach
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	239,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 182,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	570.000,00 €

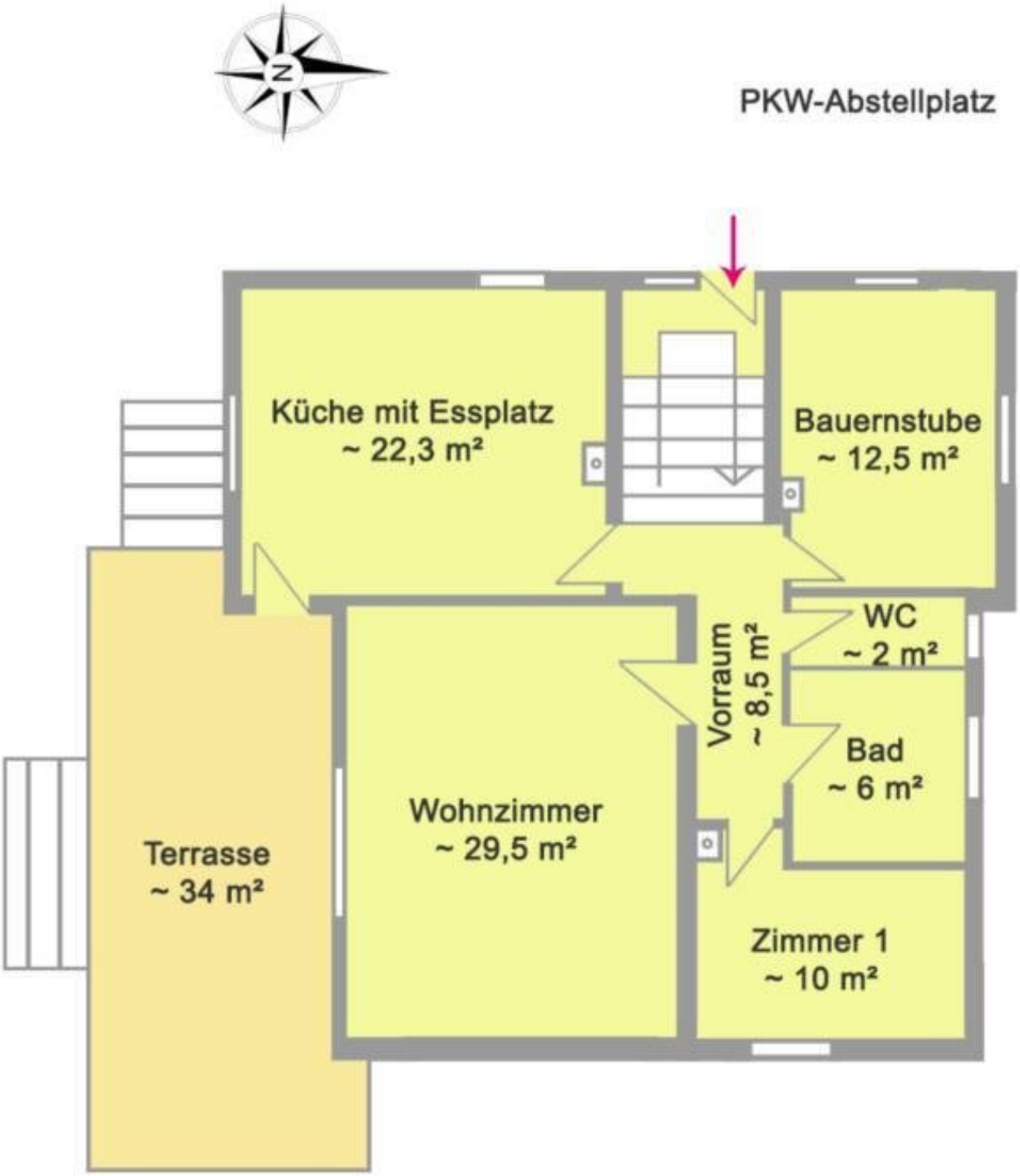
Provisionsangabe:

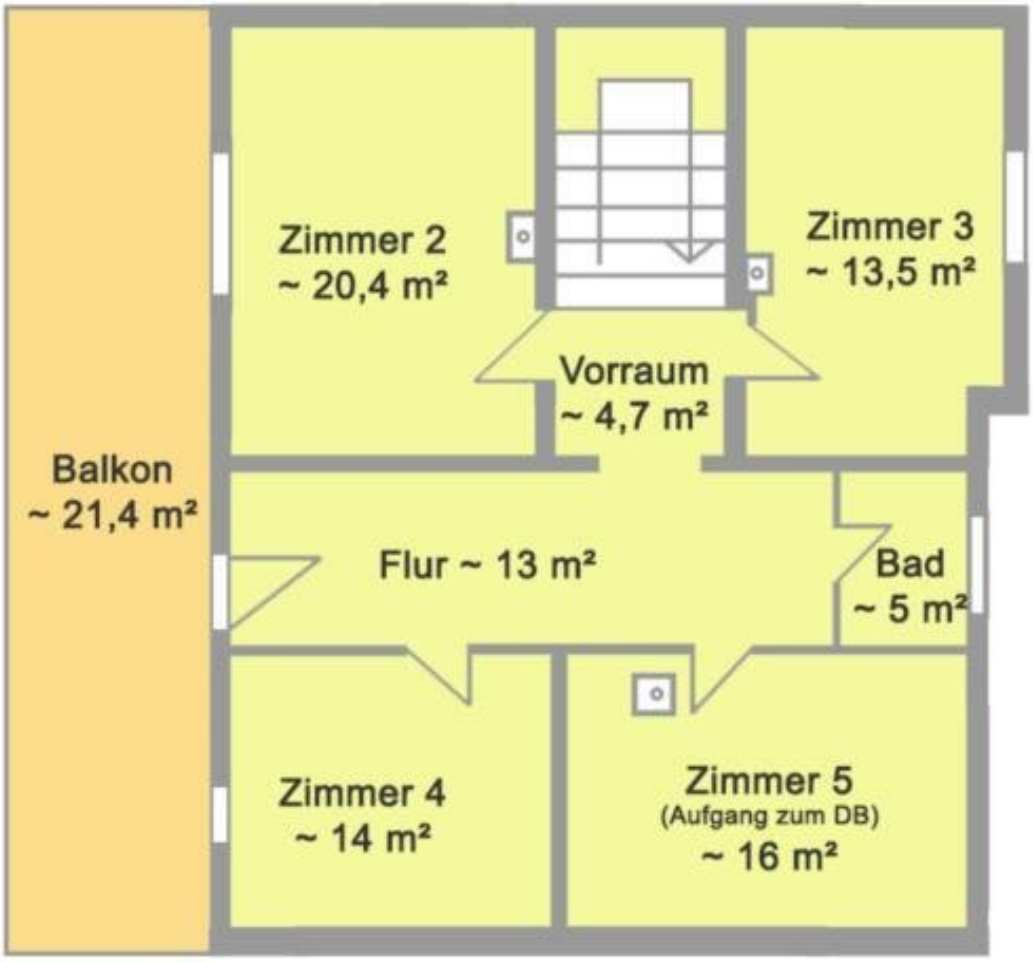
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

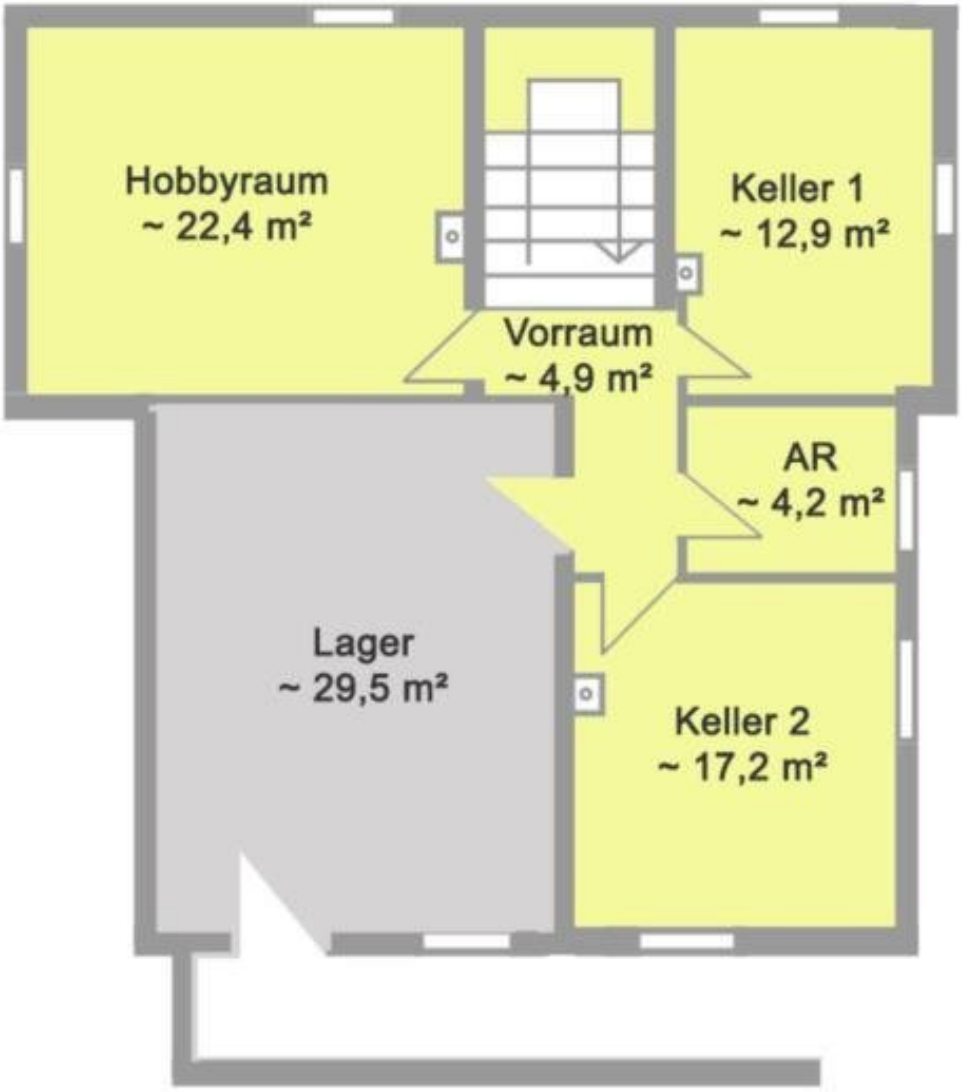
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien


N
PKW-Abstellplatz
Küche mit Essplatz
~ 22,3 m²
Bauernstube
~ 12,5 m²
WC
~ 2 m²
Vorraum
~ 8,5 m²
Bad
~ 6 m²
Wohnzimmer
~ 29,5 m²
Terrasse
~ 34 m²
Zimmer 1
~ 10 m²


Balkon
~ 21,4 m²
Zimmer 2
~ 20,4 m²
Vorraum
~ 4,7 m²
Zimmer 3
~ 13,5 m²
Flur ~ 13 m²
Bad
~ 5 m²
Zimmer 4
~ 14 m²
Zimmer 5
(Aufgang zum DB)
~ 16 m²


Hobbyraum
~ 22,4 m²
Keller 1
~ 12,9 m²
Vorraum
~ 4,9 m²
AR
~ 4,2 m²
Lager
~ 29,5 m²
Keller 2
~ 17,2 m²

Objektbeschreibung

Das solide, vollunterkellerte, sehr gut geschnittene Einfamilienhaus wurde ca. 1978/79 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit einem gepflegten, nahezu uneinsehbaren Garten nur wenige Kilometer von der Marktgemeinde Sieghartskirchen entfernt in Elsbach, nahe bei Wien.

Elsbach gehört zur Marktgemeinde Sieghartskirchen und liegt östlich der Kleinen Tulln. Die ausgewogene Infrastruktur von Sieghartskirchen bietet alle wesentlichen Einrichtungen (z.B. Bank, Arzt, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Supermärkte, Schwimmbad uvm.). Die Gemeinde ist mit dem Auto, dem Bus oder dem Fahrrad schnell von Elsbach aus erreichbar. Unweit der Liegenschaft gibt es eine Autobushaltestelle des Schulbusses (Linien 447, 547) nach Sieghartskirchen. Nach Wien sind es mit dem Auto über den naheliegenden Riederberg nur ca. 20 Minuten.

Die ca. 10 km entfernte Einkaufsstadt Tulln bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, das Landesklinikum Tulln, Schulen und Gastronomiebetriebe.

Der Hauseingang erfolgt straßenseitig über den Vorplatz in das Erdgeschoß, wo vom zentralen Vorraum ausgehend eine Holzküche mit Essbereich und Geräten (Kühlschrank, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr) sowie ein Herd für Festbrennstoffe zur Verfügung steht. Die Küche bietet einen Ausgang auf die Südterrasse und in den Garten mit Altbaumbestand. Über ein Gartentor erreichbar gibt es zusätzlich südlich der Liegenschaft ca. 200 m² Grünland mit Zugang zum Sportplatz, der von der Gemeinde Sieghartskirchen gepachtet ist.

Weiters befinden sich im Erdgeschoß noch eine gemütliche Bauernstube, ein helles, freundliches Wohnzimmer, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein ostseitig gelegenes Zimmer.

Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoß, wo sich vom zentralen Vorraum ausgehend ein ca. 20 m² großes Zimmer, ein nordseitiges Zimmer/Stube, ein Duschbad mit WC und zusätzlicher E-Heizung, sowie zwei weitere Zimmer befinden. Der Aufgang in den Dachboden erfolgt von Zimmer 5. Vom Flur gelangt man auf den Südbalkon mit Traumblick in den Wienerwald. Sowohl im Schlafzimmer als auch in der Stube befindet sich jeweils ein Kachelofen.

Der Keller mit Fenster ist voll ausgebaut, beheizt, die Raumhöhe ist ca. 2,50 m. Hier liegen ein Hobbyraum mit einem Ofen für feste Brennstoffe, eine Speis, ein Abstellraum, ein Zimmer und ein Lagerraum, der auch von außen über eine Rampe zugänglich ist.

Die Beheizung erfolgt mittels Festbrennstoffofen, ein Gasanschluss ist an der Grundstücksgrenze vorhanden. Die Wasserversorgung des gesamten Hauses wird über den eigenen Brunnen mit elektrischer Pumpe erledigt und über den örtlichen Kanal abgeleitet. Ein

Abstellplatz für zwei PKW ist vor dem Haus vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap