

**Flucht aus der Großstadt! Bungalow im nördlichen
Weinviertel, unweit Therme Laa**



Hausansicht Straßenseite

Objektnummer: 94774

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2135 Kirchstetten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	G 507,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,51
Kaufpreis:	155.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

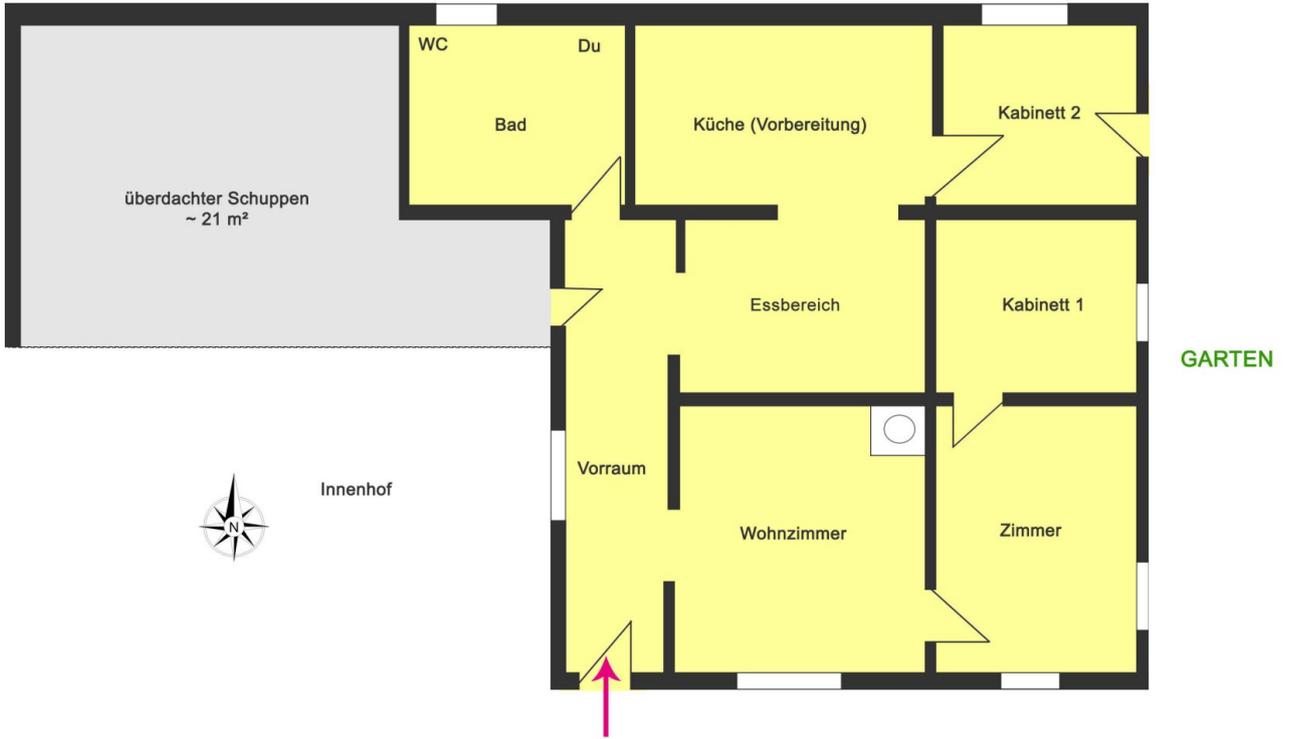
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zentral, im Ortszentrum von Neudorf gelegen, befindet sich die ebene Liegenschaft mit schönem Ausblick und Bungalow in einer ruhigen Wohnstraße.

Eine gute Infrastruktur wie Wirtschaftsbetriebe, Banken, Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Gemeindefarzt, Kindergarten und Sportvolksschule sorgen für das Wohl und die Bedürfnisse der Bevölkerung. Nur ca. 3 Gehminuten entfernt liegt das Schloss Kirchstetten mit seinem attraktiven Klassikprogramm das ganze Jahr über. Die Therme Laa ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Sehr gut sind auch die Verkehrsverbindungen nach Wien. So benötigt man mit dem Auto über die A5 nur ca. eine Stunde, mit dem Bus gar nur eine gute Stunde zur U2 Hausfeldstraße (Aspern).

Der ca. 107 m² große Bungalow wurde ursprünglich um die Jahrhundertwende als Massivbau mit einem 30 - 40cm Ziegelmauerwerk errichtet und 2023 einer Generalsanierung unterzogen. Bad, Böden, Fenster und Wände wurden saniert. Außerdem erfolgte ein Umbau der Scheune um zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels einem Holzofen im Wohnzimmer und Elektroradiatoren in den restlichen Räumlichkeiten. Gas ist an der Straße vorhanden und könnte eingeleitet werden. Anschlüsse wie Strom, Kanal und Wasser sowie die Anschlüsse für eine Küchenmontage sind vorhanden. Im Innenhof gibt es Parkmöglichkeiten.

Bei Zu- bzw. Neubau: Widmung Bauland Agrar (land- und forstwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude dürfen errichtet werden), keine Bauordnung, es gilt die NÖ Bauordnung, ortsübliche Bebauung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.000m

Post <6.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap