

Fabelhafte Aussichten: Juwel im Wienerwald



Außenansicht

Objektnummer: 4466

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	1940
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	901,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 476,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,83
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	79,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln



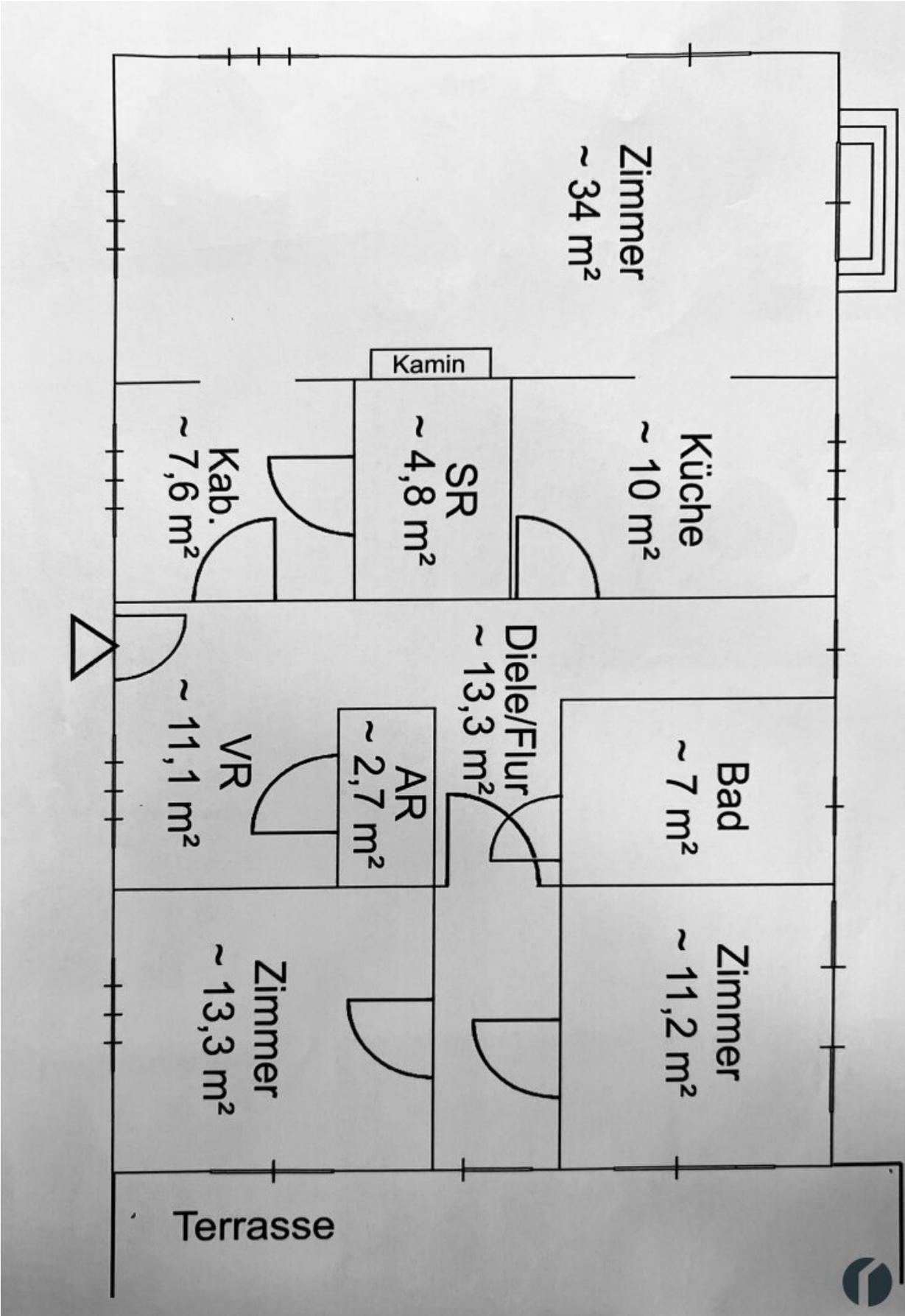












Objektbeschreibung

In Hochstraß bei Klausen-Leopoldsdorf kommt ein ca. 1.058m² großes Baugrundstück in traumhafter Aussichtslage mit einem kleinen sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus zum Verkauf.

Das ca. 91m² große Haus zeichnet sich durch die vielen erhaltenen historischen Elemente aus und präsentiert sich Dank historischer Balken und Türen sowie dem italienischem Terracottaboden in einem gemütlichen Landhausstil.

Vom geräumigen Vorraum aus und dem Gang gelangen sie in fast alle Räume direkt, nur das Wohnzimmer betritt man durch ein Kabinett, das außerdem genauso wie das Vorzimmer selbst, noch über einen geräumigen Abstellraum verfügt.

Im großen Wohnzimmer mit Türen in den Garten, befindet sich auch ein offener Kamin (Rauchfang derzeit abgemeldet und nicht in Betrieb).

Die angrenzende separate Küche ist mit einer neuwertigen, modernen Einbauküche mit E-Herd, Geschirrspüler und Abwasch und Kühlschrank ausgestattet.

Den Flur entlang gelangen Sie dann zum Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie zum Bad, das mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet ist.

Beide Schlafzimmer bieten ihnen einen tollen Ausblick ins Grüne sowie direkten Zugang auf die Terrasse. Ein Traum-Ausblick erwartet sie hier jeden Morgen.

Das Highlight, die sehr große südseitig gelegene Holzterrasse bietet Ihnen einen herrlichen unverbaubaren Rundum-Blick ins Tal über Wiesen zum Wienerwald.

Alle Wohnräume sind mit dunklen Holzböden ausgestattet, die Küche und der Flur mit italienischem Terracottaboden und das Bad/WC mit Fliesen. Die Gastherme von Vaillant wurde erst 2021 neu installiert und befindet sich leicht zugänglich im Bad. Das Gas beziehen sie aus einem Flüssiggastank, der im Garten eingegraben ist und von der Firma Flaga gefüllt sowie regelmäßig gewartet wird.

Das Haus selbst leidet leider unter teilweise feuchten Wänden und sollte trockengelegt werden, damit es wieder in vollem Glanz erstrahlen kann.

1999 wurden 3-fach verglaste Fenster in einem passenden Stil eingebaut. Das alte Eternit Dach wurde vor 2 Jahren mit einem neuen überdeckt.

Sehr gerne zeigen wir ihnen diese ganz besonderes charmante Immobilie bei einem Besichtigungstermin.

Infos zu Hochstraß:

Hochstraß ist eine auf 600m Höhe gelegene Siedlung und verfügt über eine eigene Anschlussstelle an die Wiener Außenring-Autobahn (A21). Somit ist Wien sehr rasch erreichbar.

Kindergarten & Schulen:

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten und im ca. 5 km entfernten Klausen-Leopoldsdorf ein weiterer Kindergarten sowie die Volksschule. Weiterführende Schulen finden sich Altlangbach, Alland, Heiligenkreuz und Baden.

Ärzte und Krankenhäuser:

Die Gesundheitsversorgung ist durch das Wahl-Ärztzentrum Hochstraß mit einem Allgemeinmediziner, Kinderarzt und div. Fachärzten gewährleistet. Weitere Ärzte finden Sie in den umliegenden Gemeinden Klausen-Leopoldsdorf, Alland, Heiligenkreuz und Gaaden. Der nächste Tierarzt befindet sich im ca. 8 km entfernten Altlangbach und die nächste Apotheke in ca. 7 km entfernten Eichgraben. Das nächstgelegene St. Josef-Krankenhaus im 13. Gemeindebezirk ist nur ca. 20 min entfernt.

Verkehr:

Die Autobahn-Auffahrt Hochstraß auf die A21 ist in nur ca. 2 min erreichbar.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap