

**TRAUMHAFTE AUSSICHT mit unverbaubarer FERNSICHT -  
SÜD-WESTHANG - mit ALTBESTAND - GERINGE  
SANIERUNGSARBEITEN!!!**



Blick zum Essbereich

**Objektnummer: 25370**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Hautzendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	328.998,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,82 €
<b>USt.:</b>	8,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















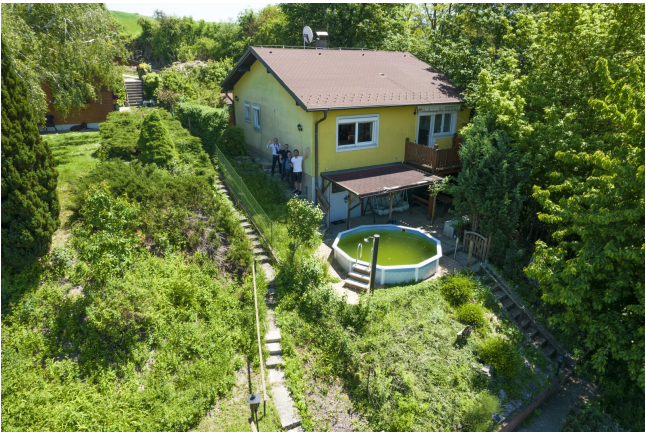




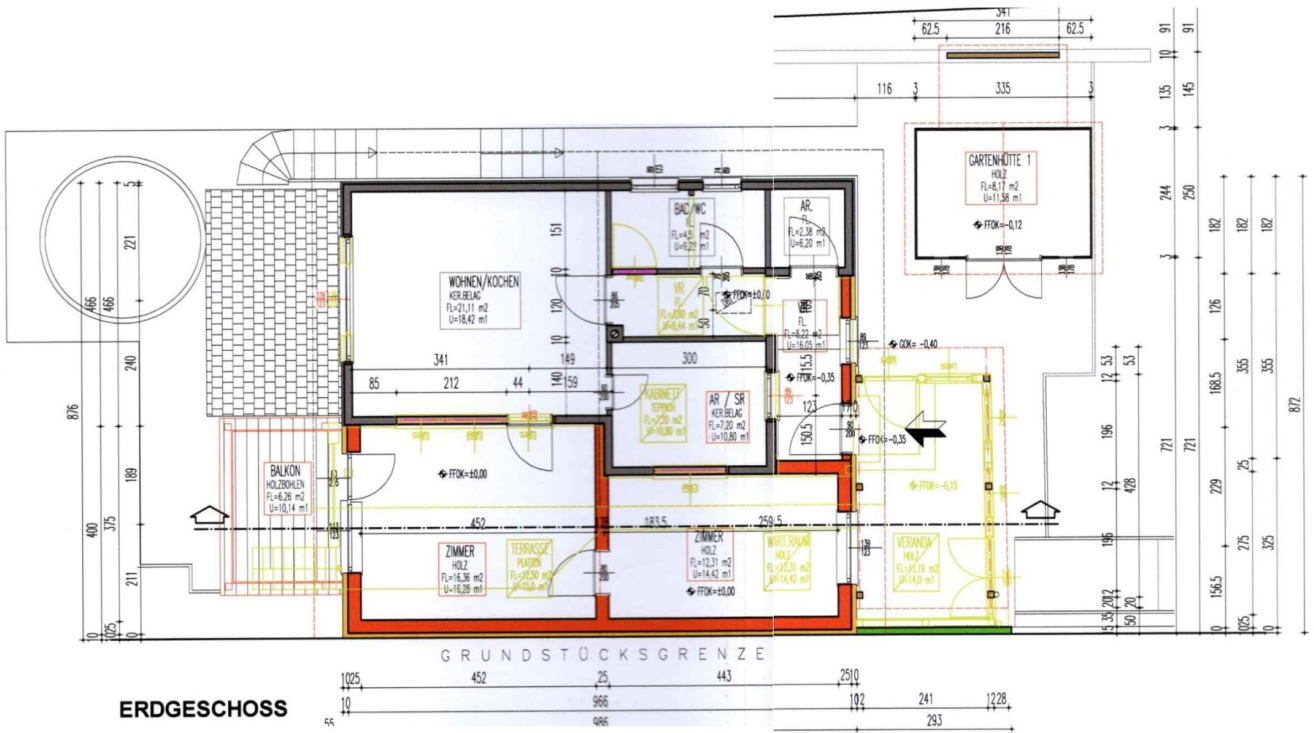


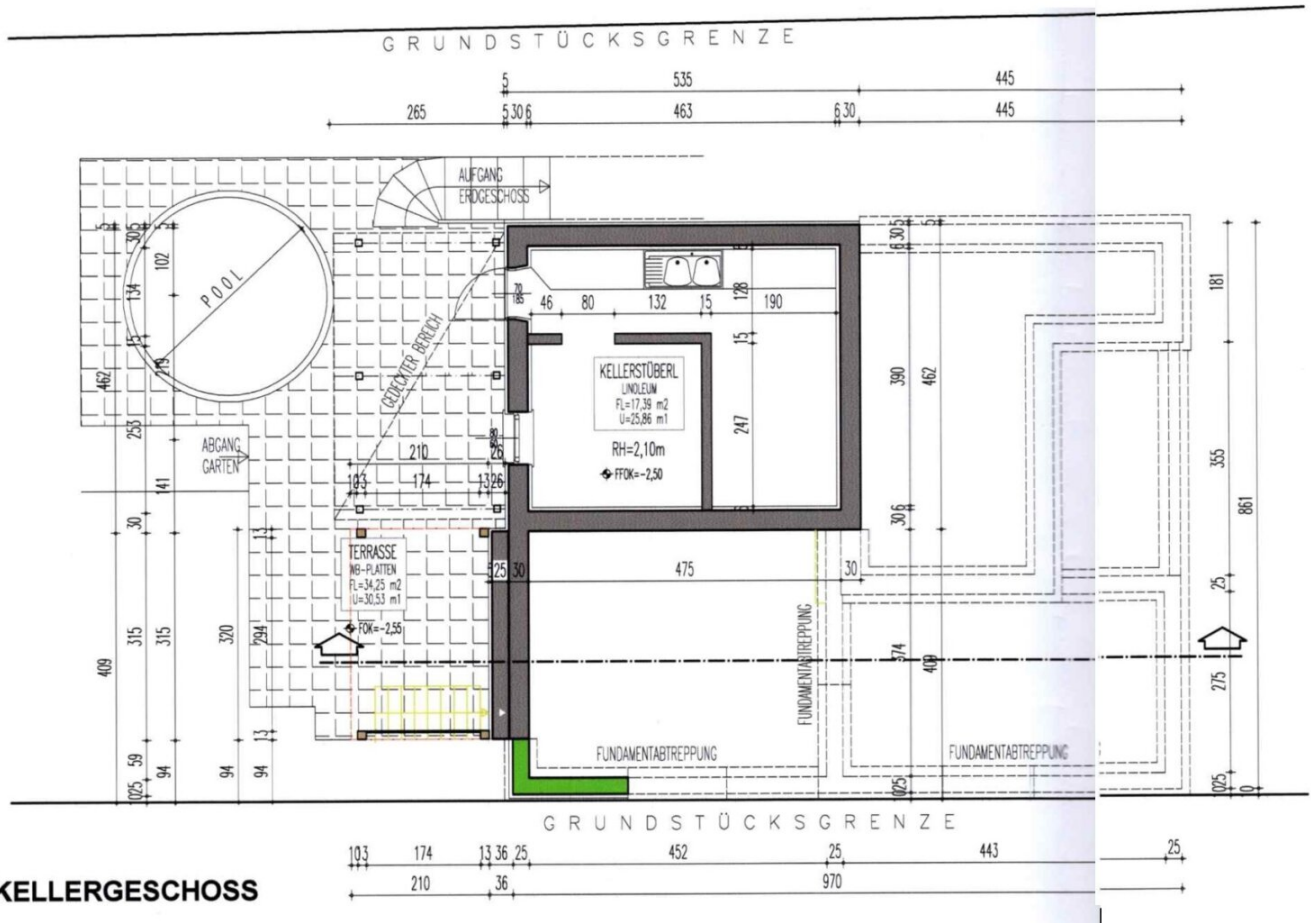












**KELLERGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

## Zum Haus

Das **Einfamilienhaus** liegt am **Ortsrand** von **Hautzendorf**, auf einer nach **Westen** ausgerichteten **Anhöhe** und im **Grünland** mit besonderer **Bebauungsbestimmung**. Im **Untergeschossbereich** befinden sich die **Terrasse** und der runde **Pool**, so wie ein **Raum** mit **Küche** und **Schlafbereich**. Das **Haus** hat **5 Zimmer** (eines im Untergeschoss). Der **Eigengrund** ist ca. **658,00 m<sup>2</sup>**. Die **Nutzfläche** des Hauses beträgt ca. **92,97 m<sup>2</sup>**. Die **Fenster** und die **Eingangstüre** sind aus **PVC** und **einbruchshemmend** ausgeführt.

Im **Küchen-** und **Essbereich** ist ein **Pelletsofen** aufgestellt. Im **Erdgeschoss** befinden sich **drei Zimmer**. Im **Gangbereich** ist ein **Abstellkammerl**, mit **Waschmaschinenanschluss** und das **Badezimmer** untergebracht. Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** mit **Duschkmöglichkeit**, einem **Waschbecken** und einem **WC**, ausgestattet. Am **Boden** des **Badezimmers** und an den **Wänden** wurden **Fliesen** verlegt. Die **Bodenbeläge** im **Wohnbereich** und in den **Zimmern** sind aus **Laminat**. Im **Küchenbereich** ist der **Fußboden** aus **Fliesen**.

Für die **Erwärmung** des **Hauses** sorgt ein **Pelletsofen**, der im **Küchen-** und **Essbereich** steht. In den **Zimmern** wurden teilweise **Elektropaneele** als **Zusatzheizung** montiert. Im oberen **Gartenbereich** befindet sich ein **Gartenhaus** und auch eines im unteren **Gartenbereich**. Der nach **Westen** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von ca. **6,26 m<sup>2</sup>**, Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **34,25 m<sup>2</sup>**. Die **Gartengröße** beträgt ca. **550,00 m<sup>2</sup>**.

**Garage**, oder **Carport** können am Grundstück noch **errichtet werden!**

**Die Gemeinde möchte in der nächsten Zeit die Bebauungsbestimmungen ändern, so dass das Haus vergrößert werden kann.**

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal**, **Wasser**, **Strom**, **SAT** ist möglich.

## Lage

Hautzendorf ist die östlichste der vier Ortschaften im Kreuttal. Der Ort liegt eingebettet zwischen dem Kahlberg und dem Kreutberg auf einer Seehöhe von 207 m. Mit 703 Einwohnern ist Hautzendorf die zweitgrößte Katastralgemeinde im Kreuttal. Der Ort selbst ist

gekennzeichnet durch besonders viel Grün in den Parkanlagen und den Gärten.

## **Verkehrsanbindung**

Der Bahnhof Hautzendorf befindet sich entlang der Laaer Ostbahn Strecke im Weinviertel im Bezirk Mistelbach in der Gemeinde Kreuttal. In der verglasten Wartekoje der 2018 renovierten, modern gestalteten Haltestelle wurde ein Ticketautomat für den Fahrkartenkauf installiert. Dank des Anzeigenmonitors vor Ort werden Reisende immer bestens über den aktuellen Bahnbetrieb informiert.

Für eine bequeme Anbindung an die Bahn sorgen Autoabstellplätze sowie ein modern gestaltetes Bike & Ride Anlage direkt am Bahnsteig.

## **Streckenbindung**

- Es halten Züge der Wiener Schnellbahnlinie S7 über Mistelbach in Richtung Laa an der Thaya sowie zum Bahnhof am Flughafen Wien.
- Ebenso werden Züge der Wiener Schnellbahnlinie S2 bis Mistelbach und Mödling bedient.
- Anschlussbusse nach Mistelbach und Wolkersdorf sind aufgrund der Bushaltestelle direkt am Bahnhof gegeben.

## **Infrastruktur**

Daneben gibt es als öffentliche Einrichtungen das Gemeindeamt (mit Poststelle), den Kindergarten, das Gemeinde-, Musik- und Jugendzentrum sowie ein Gasthaus und einen Nahversorger und einen Heurigen. Besonders erwähnenswert: Auch ein Zahnarzt hat in Hautzendorf seine Praxis.

Die hügelige Landschaft rund um Hautzendorf ist besonders geprägt von Weingärten und Ackerbauflächen. Hauptsächlich werden Raps, Mais, Gerste, Weizen, Roggen und Sonnenblumen angebaut. Aber auch der Weinbau ist in Hautzendorf eine relevante landwirtschaftliche Größe. Hautzendorf (wie auch Unterolberndorf) gehört zur Weinbaugroßlage "Wolkersdorfer Hochleithen".

Bedingt durch den Weinbau gibt es in Hautzendorf auch eine Kellergasse. Die besonders romantische Kellergasse liegt in einem Hohlweg, welcher von Richtung Hornsburg kommt. Etliche der Keller sind noch aus Stein gemauert. Durch die Kellergasse führen auch Wander-

und Radwege.

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterfertigung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <7.500m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap