

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



Drohnenblick von Norden zum Haus

Objektnummer: 25370

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Hauzenberg
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,97 m ²
Nutzfläche:	161,27 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	550,00 m ²
Keller:	17,39 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	329.998,00 €
Betriebskosten:	81,82 €
USt.:	8,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



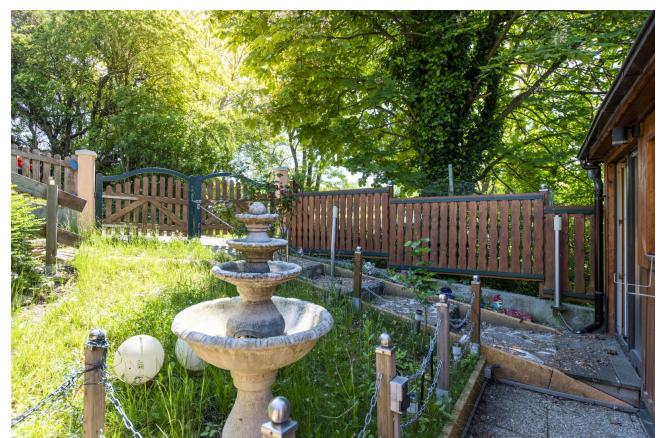
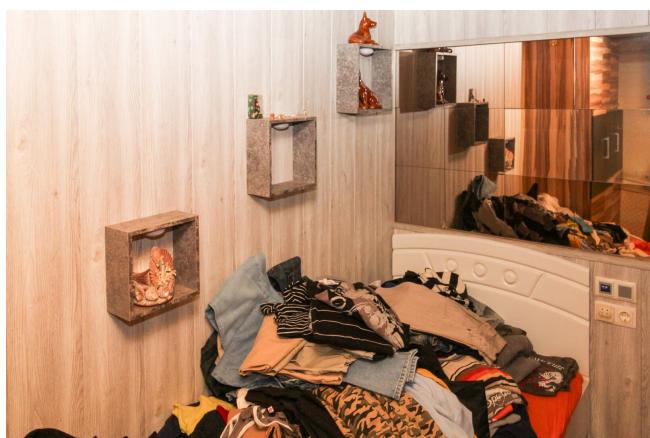
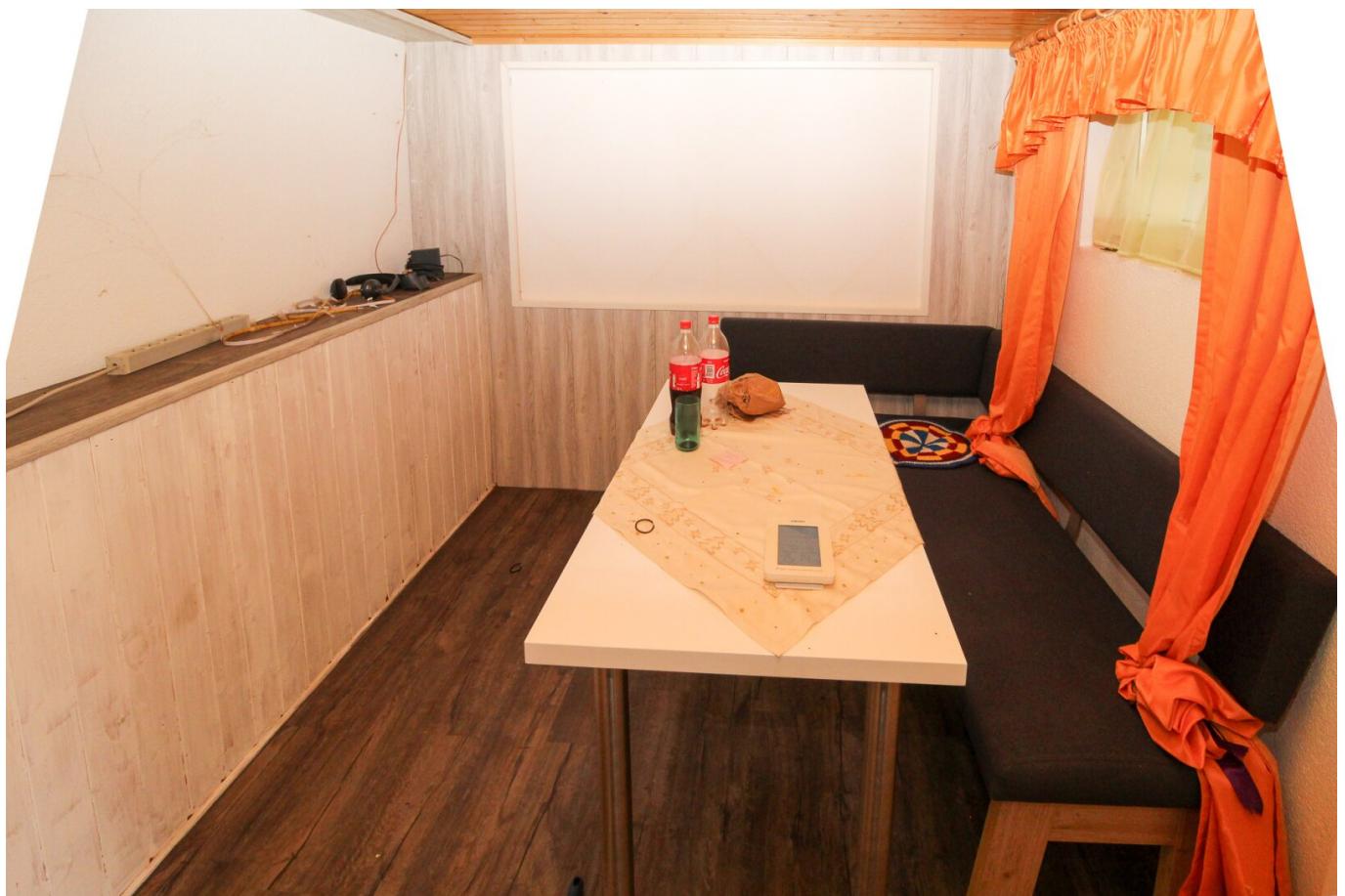






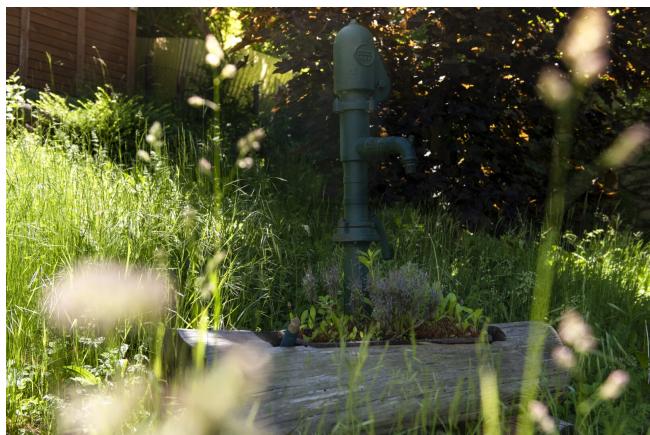
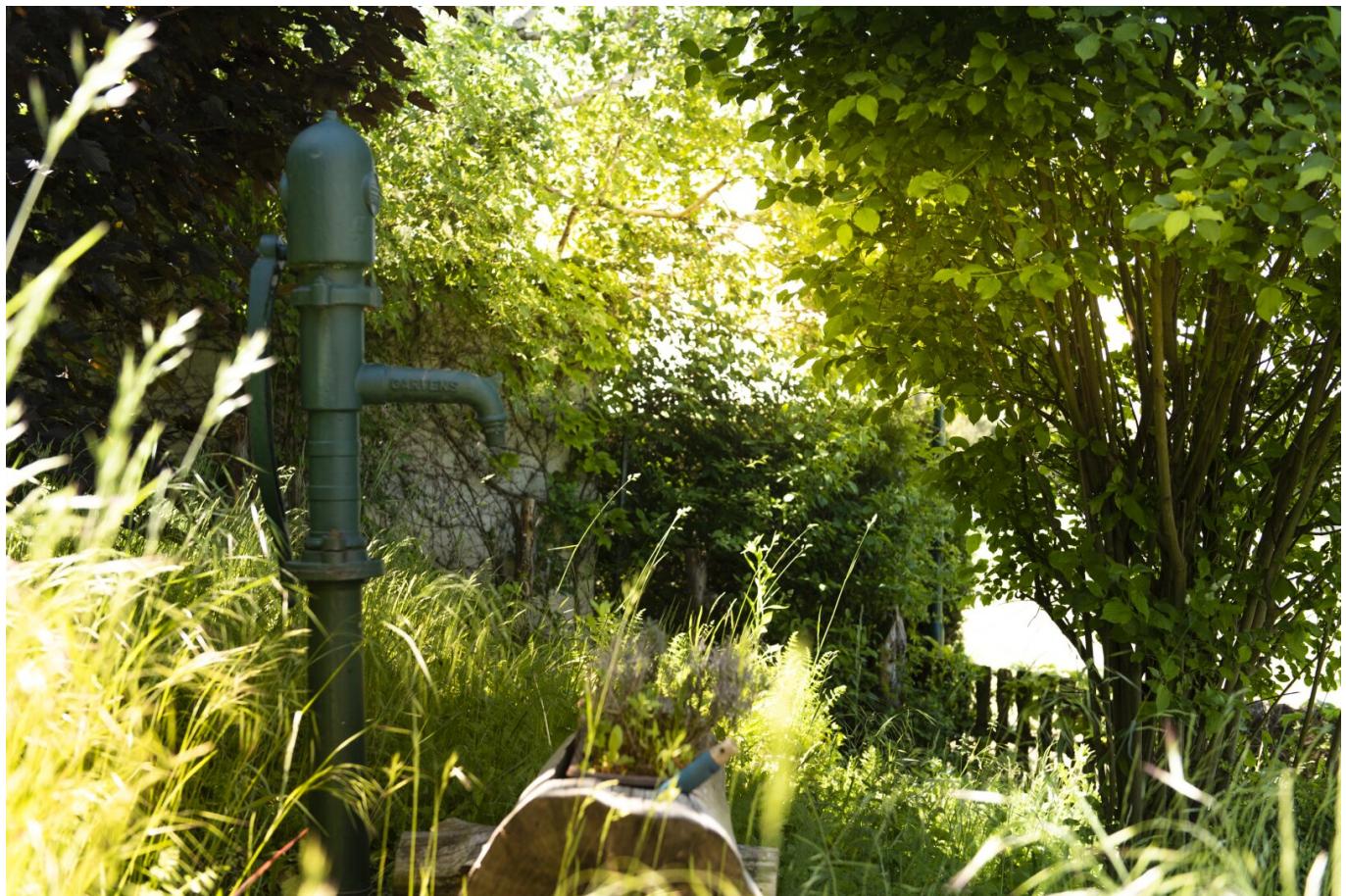




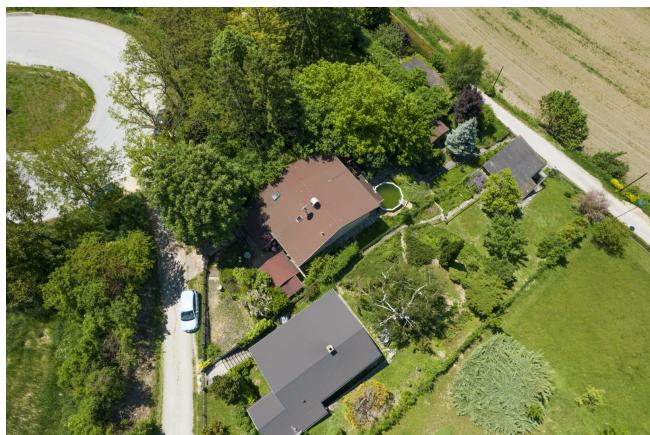


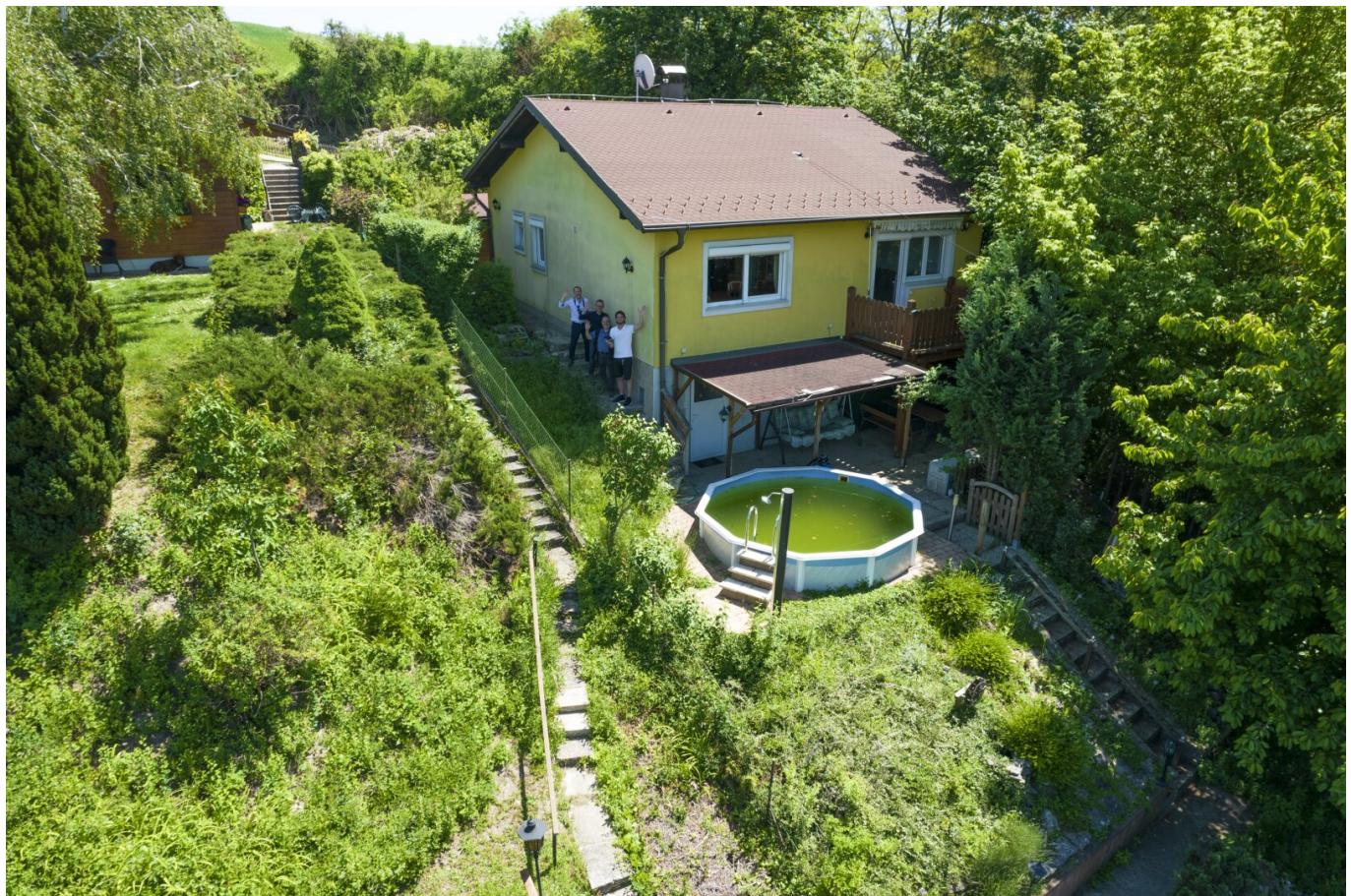




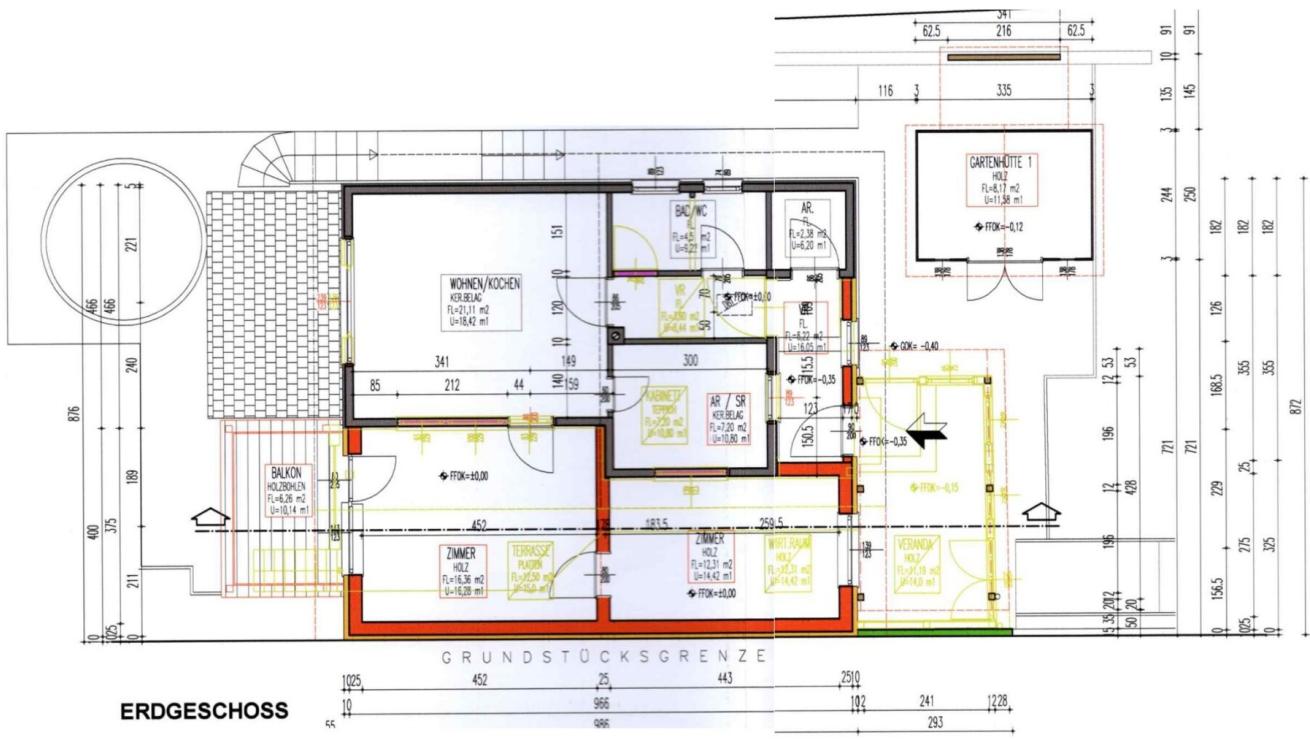


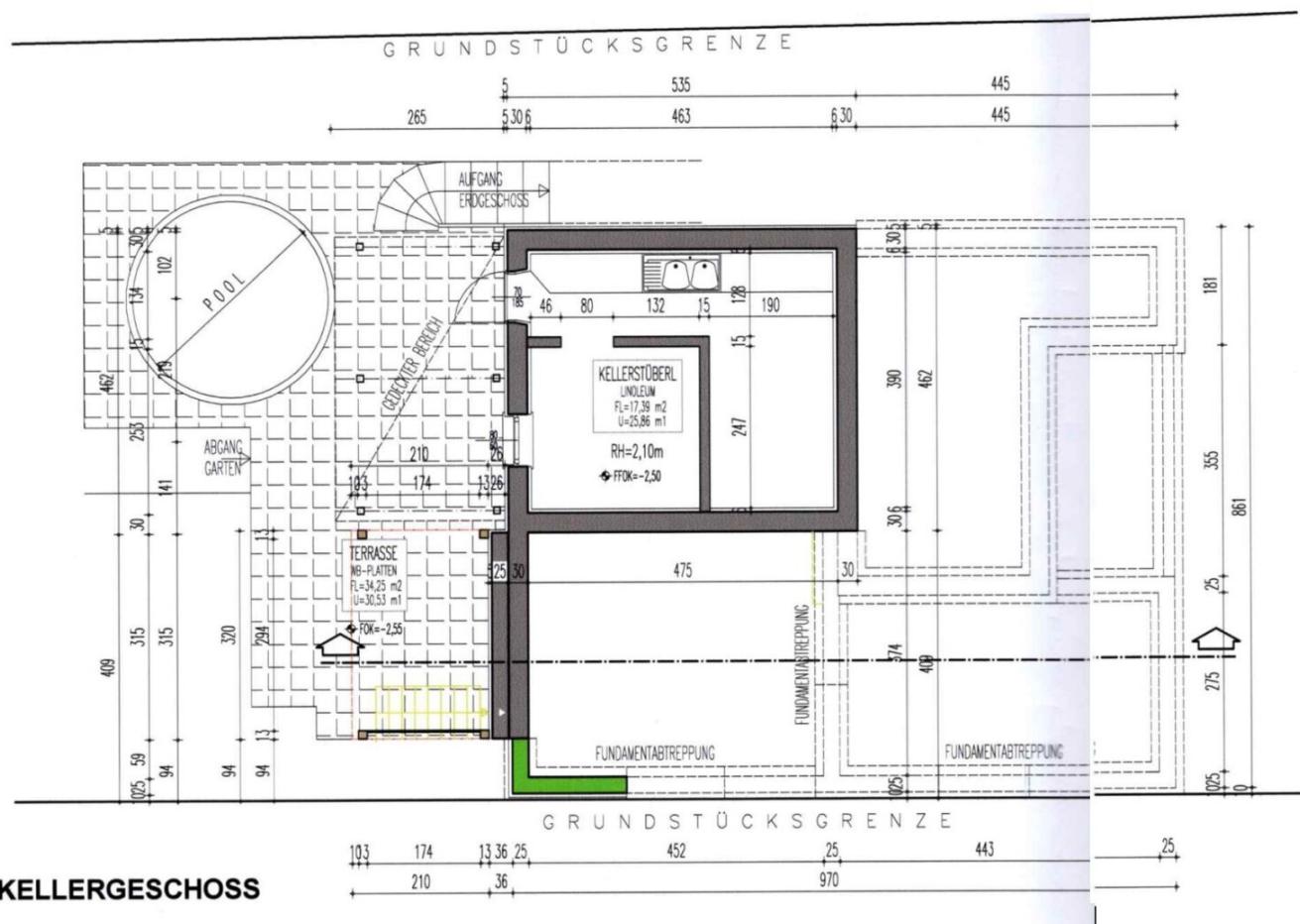












Objektbeschreibung

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 m²**. Die **Nutzfläche** des Hauses beträgt ca. **92,97 m²**. 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 **AbstellkammerI**, mit **Waschmaschinenanschluss** und das **Badezimmer** untergebracht. Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne mit Duschmöglichkeit**, 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 **Zusatzeizung** 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 m²**, Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **34,25 m²**. Die **Gartengröße** beträgt ca. **550,00 m²**.

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 Hauzendorf befindet sich entlang der Laaer Ostbahn Strecke im Weinviertel im Bezirk Mistelbach in der Gemeinde Kreuttal. In der verglasten Wartekojje 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 Schnellbahnenlinie S7 über Mistelbach in Richtung Laa an der Thaya sowie zum Bahnhof am Flughafen Wien.
- Ebenso werden Züge der Wiener Schnellbahnenlinie 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 Hauzendorf seine Praxis.

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

Bedingt durch den Weinbau gibt es in Hauzendorf 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