

**Einfamilienhaus auf 2815 m² Grund, idyllisch gelegen mit
herrlichem Fernblick: Wohnebene + Dachboden,
Kellerhaus, Garage, Erd-Weinkeller, Schrägaufzug, am
Ortsrand Kirchstetten, Nähe A1 + Westbahn, ca. 50 min.
nach Wien!**



Haus mit Garten

Objektnummer: 6999

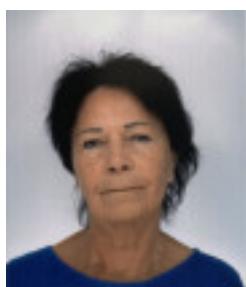
Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Gesamtfläche:	2.815,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 216,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

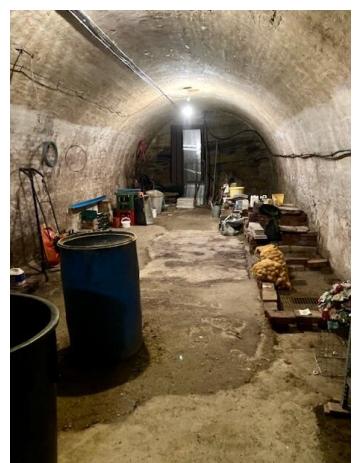
Immobilien Ribarits OG











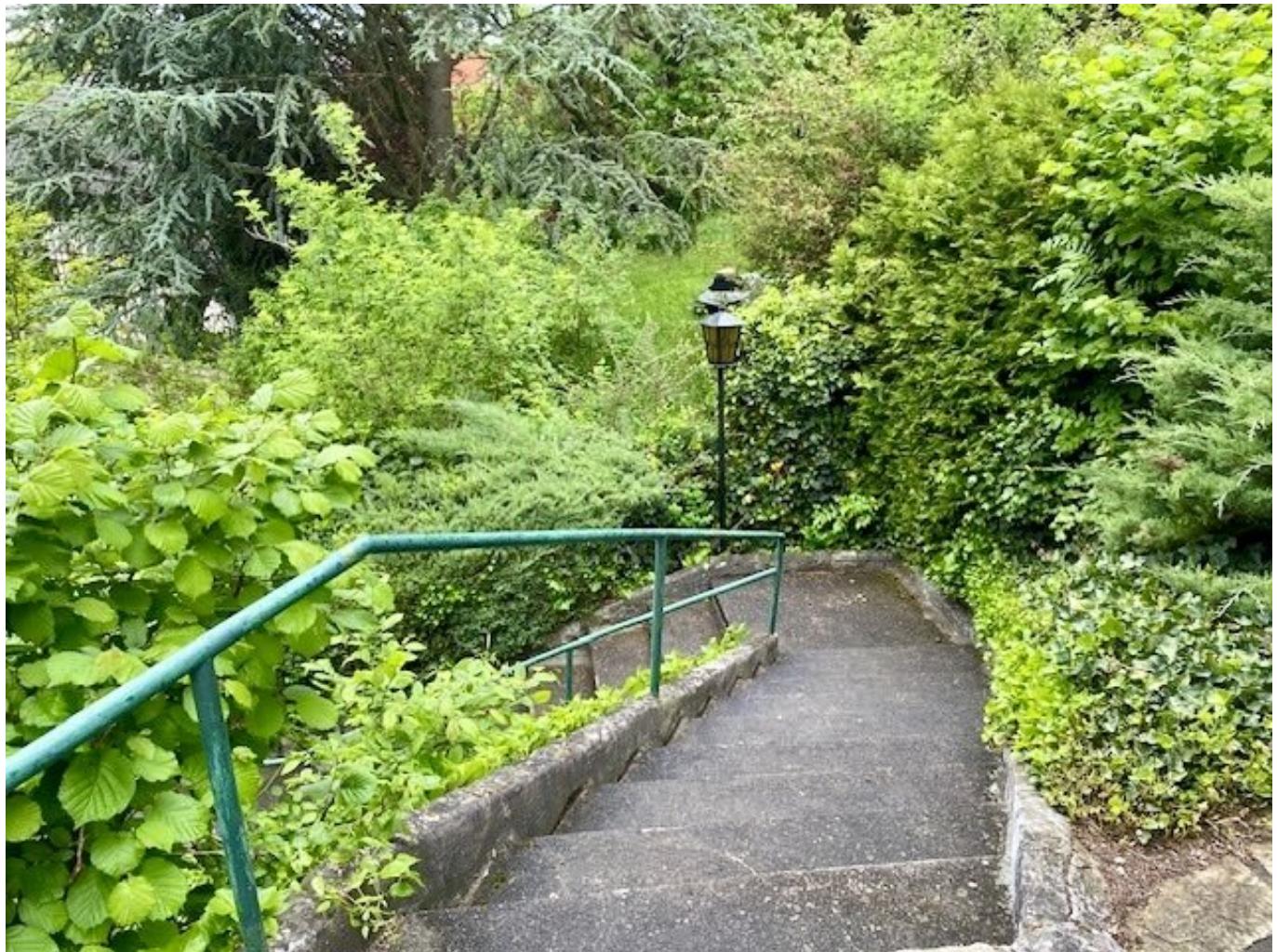






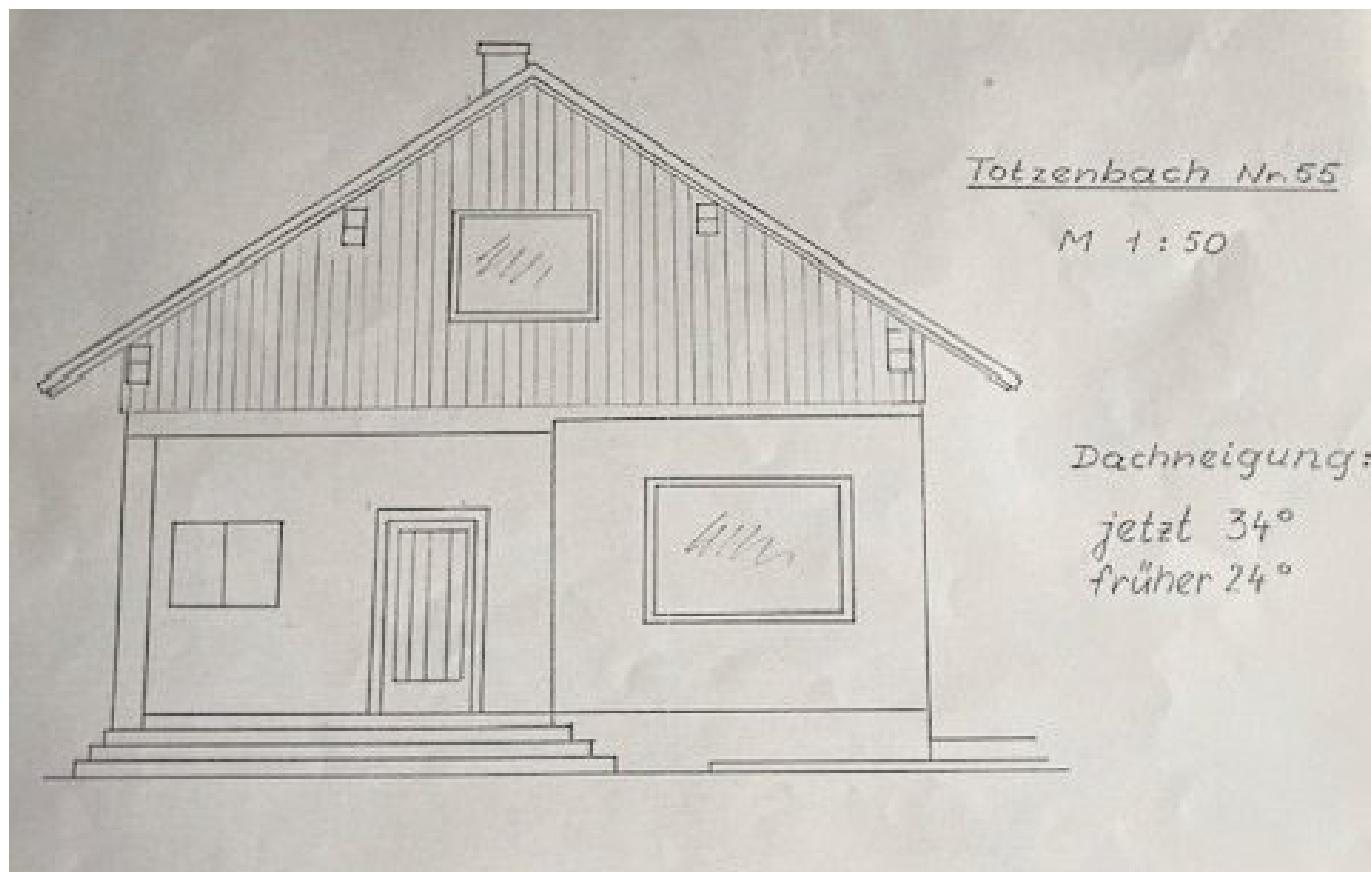


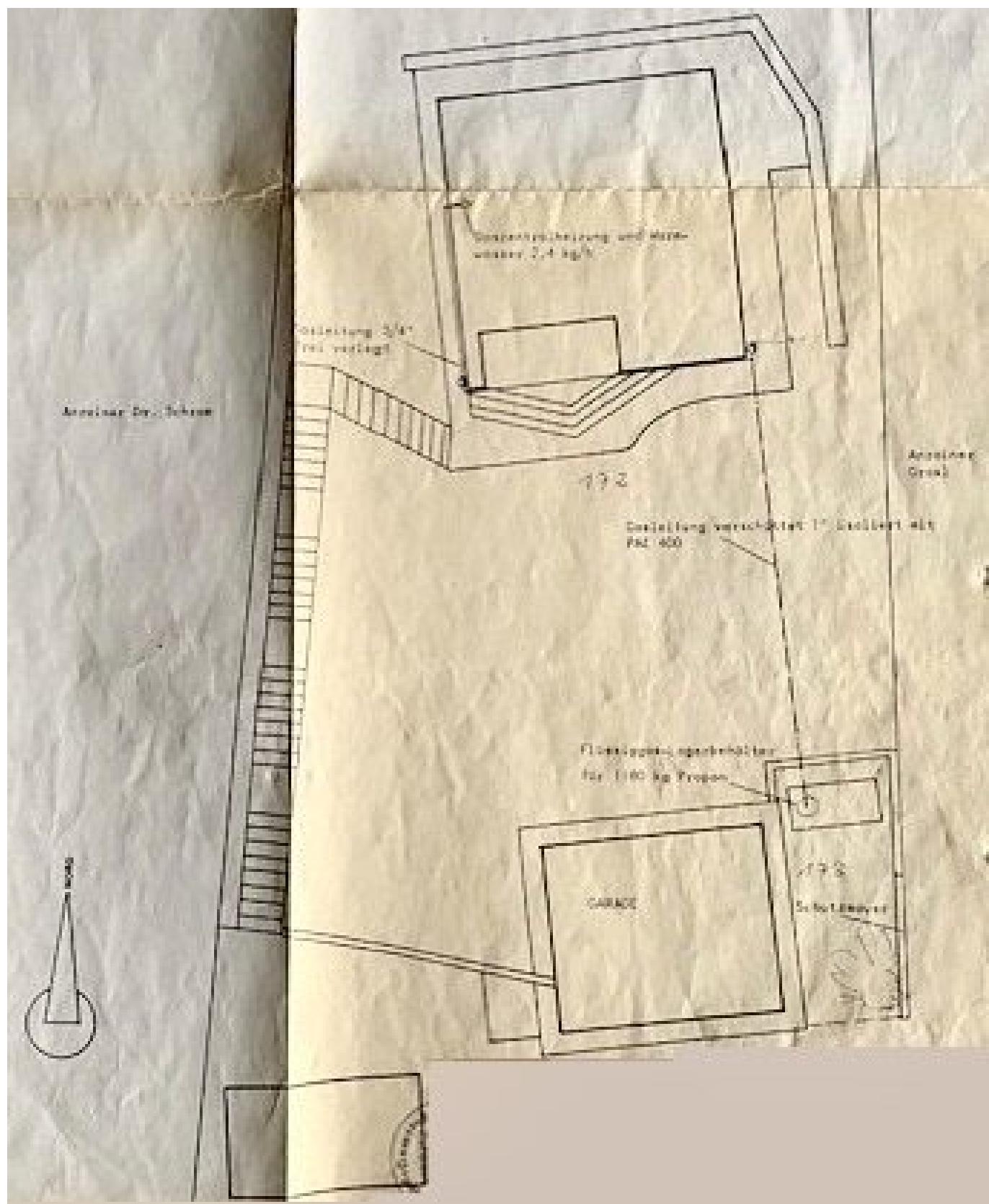






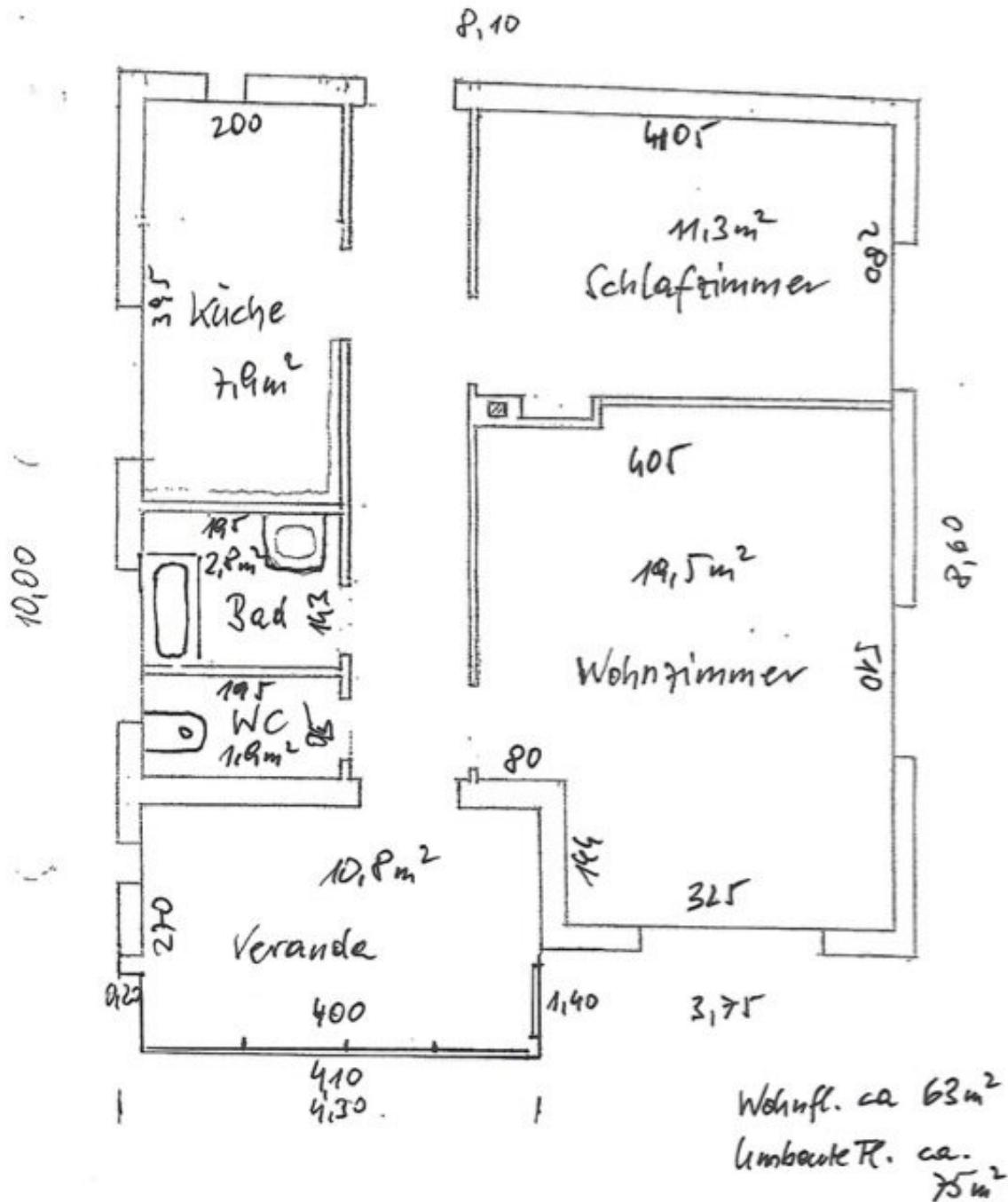




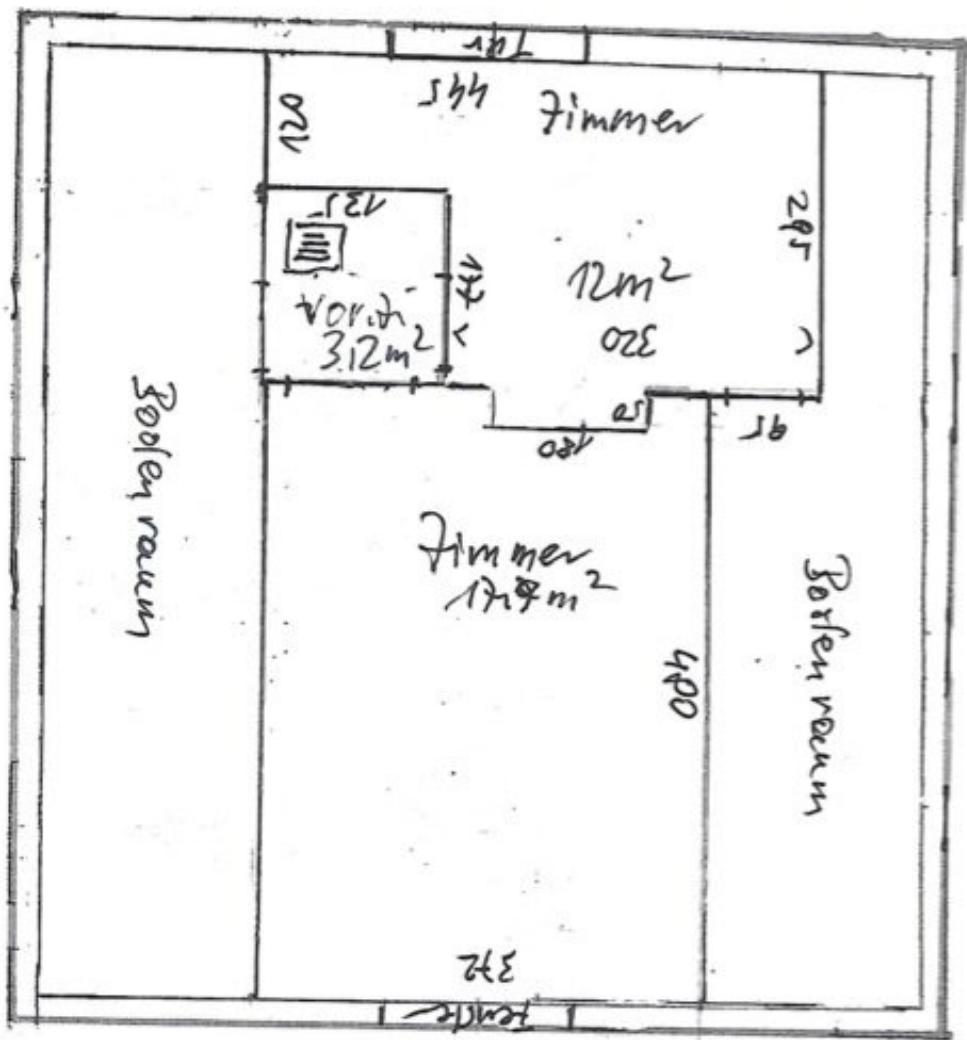




Erdgeschoss



Dachgeschoss



Scidell



Wohnfläche ca $33m^2$

Objektbeschreibung

Beschreibung

Nahe zum Zentrum eines Dorfes (Kirchstetten, Totzendorf) und dennoch inmitten herrlicher Natur liegt das gemütliche Einfamilienhaus mit großem Garten und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Das ca. 1960 erbaute Haus befindet sich in sonniger Hang- und Ruhelage. Wunderbarer Weitblick. Natur pur.

Dennoch ist die Westbahn mit dem Bahnhof Kirchstetten bei Neulengbach nur gute 2 km entfernt. Mit ihr ist man in etwa 50 Minuten beim Wiener Westbahnhof. Auch die Autobahn A1 ist in der Nähe.

Wohnfläche Erdgeschoß ca. 63 m². Gesamtgrundfläche 2.815 m² (davon 111 m² Baufläche, 1.415 m² Gärten, 1.289 m² landwirtschaftliche Fläche).

Dachboden (Nutzfläche) ca. 33 m².

Das Wohnhaus hat 2 Etagen, wobei die untere Ebene zwar nicht neu, doch mit nicht allzu großem Aufwand in beziehbarem Zustand ist.

Vorhanden: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Wintergarten, Küche, Vorzimmer, Badezimmer, WC. Terrasse und Vorgarten.

Über eine ausziehbare Treppe gelangt man in das Dachgeschoß. Es wurde ausgebaut und bietet mehrere Räume, die jedoch nicht als offizieller Wohnraum zu betrachten sind.

Weiters gibt es: ein Kellerhaus mit Abstellraum und Garage und einen sehr großen Erd-Weinkeller sowie ein Gartenhaus.

Es gibt drei Aufgänge zum Haus: eine Stiege auf der einen, einen gepflasterten, mit Kleingeräten befahrbaren Weg auf der anderen Seite, sowie einen überdachten Schrägaufzug für Personen und auch Lasten-Beförderung.

Heizung und Warmwasser über Flüssiggas-Zentralheizung. Gastank.

Voll aufgeschlossen: Anschluß an das örtliche Kanalnetz und die örtliche Wasserleitung.

Vorhanden sind auch eine Sat-Anlage sowie ein Telefon- bzw. Internetanschluss. Darüber hinaus steht ein Brunnen zur Verfügung.

Als zweites Gebäude ist das bereits erwähnte Kellervorhaus vorhanden, dass neben einem geräumigen Lagerraum auch eine Garage enthält. Der Eingang zum großen Erdkeller befindet sich in diesem Gebäude. Als zusätzliche Auto-Abstellmöglichkeit dient ein asphaltierter Abstellplatz.

Gute Infrastruktur in der Nähe: im Umkreis von ca. 2 km befinden sich Schule, Kindergarten, Arzt, Bahnhof, Lebensmittelhändler, Post, Bank bzw. in 5 km die Polizei. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in St. Pölten etwa 10 km entfernt.

Möbel sowie zahlreiche Gartengeräte bleiben bei Verkauf im Haus.

Alles wurde liebevoll für den Eigenbedarf gebaut und gestaltet. Ziegelbau.

Böden: Parkett, Fliesen, Teppichboden.

Energieausweis: kWh/m²a: 216,5. Klasse G.

Ein wunderbarer Platz, geeignet die Ruhe zu genießen und doch nahe zu einem Zentrum.

Das Objekt besticht durch die herrliche Lage im Grünen. Bestens geeignet für eine Familie bzw. für die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Passend auch für alle Natur bezogenen Menschen.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits

0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: Tel: 0699/11306746.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.