Traumanwesen - Wohnen - Arbeiten - Genießen - Ihr neues Zuhause mit viel Freiraum!

Ansicht 1

Objektnummer: 960/71158

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	198,96 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	79,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
PALMOLIVE

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

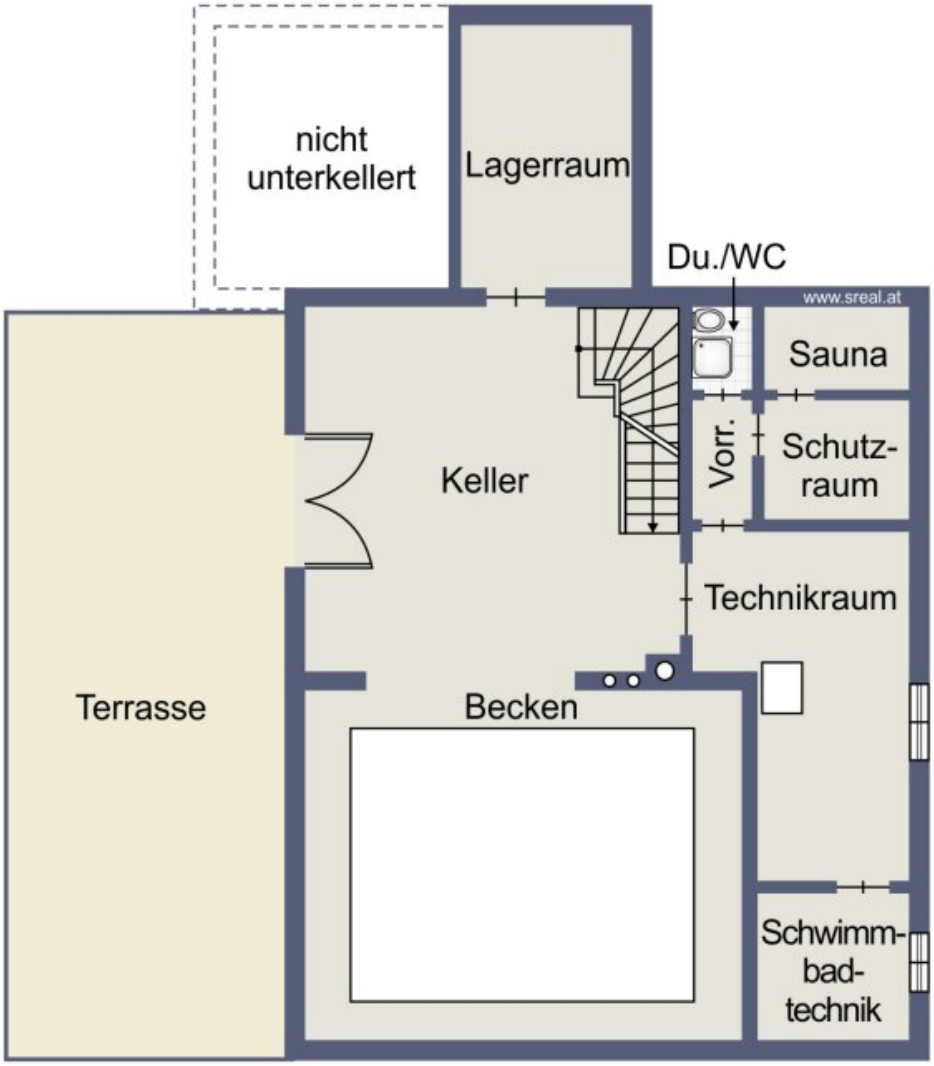
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

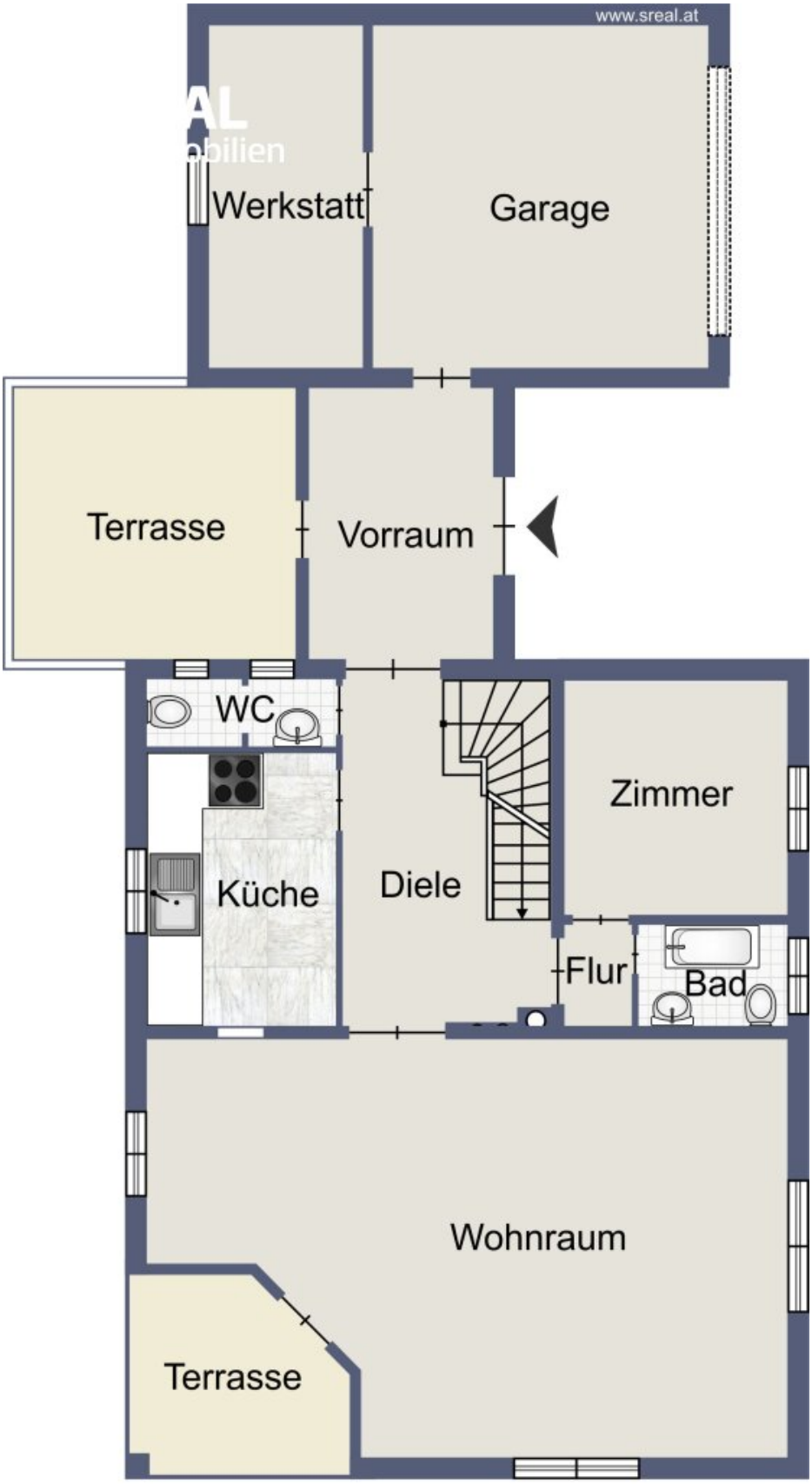
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

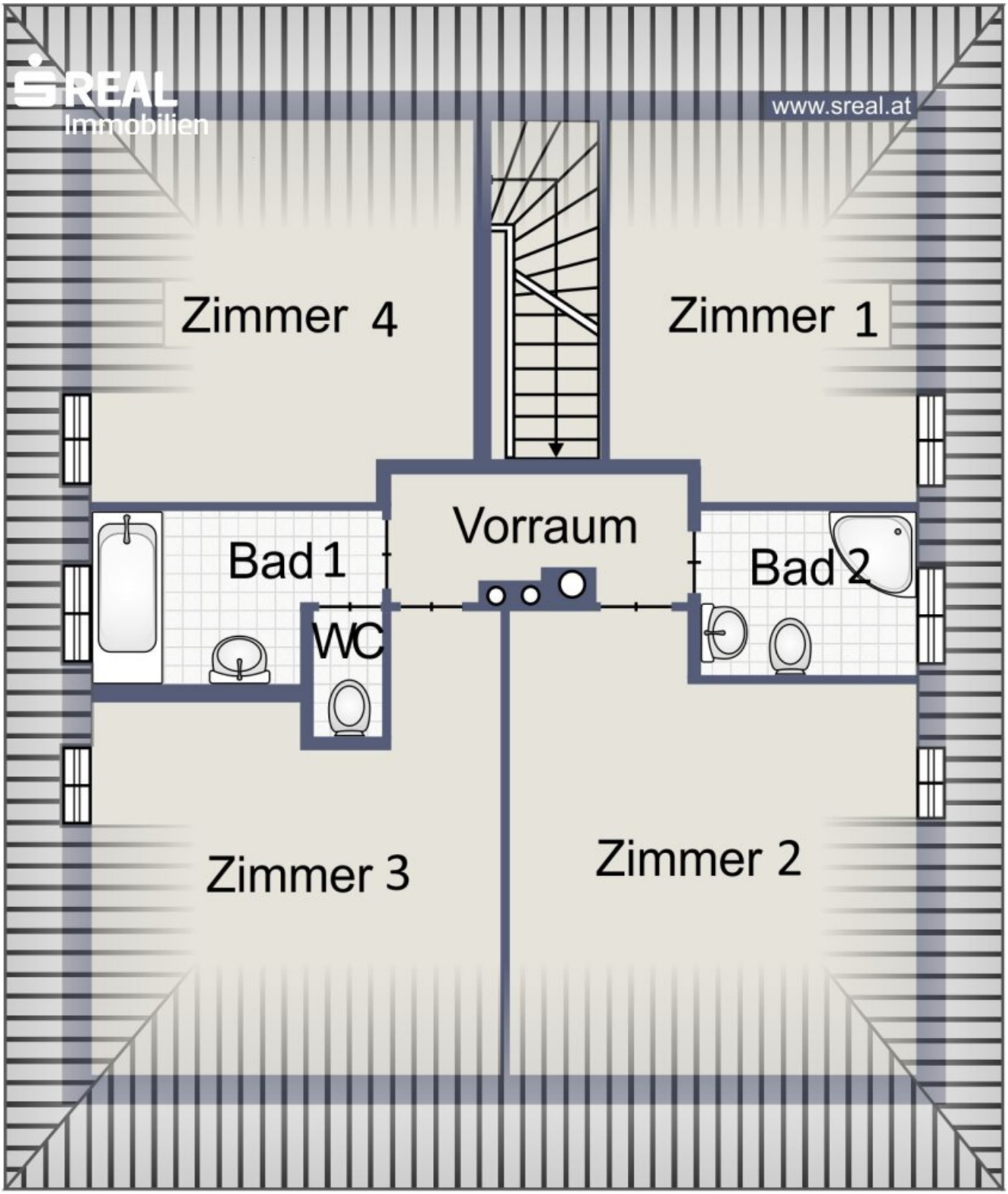
REAL
Immobilien



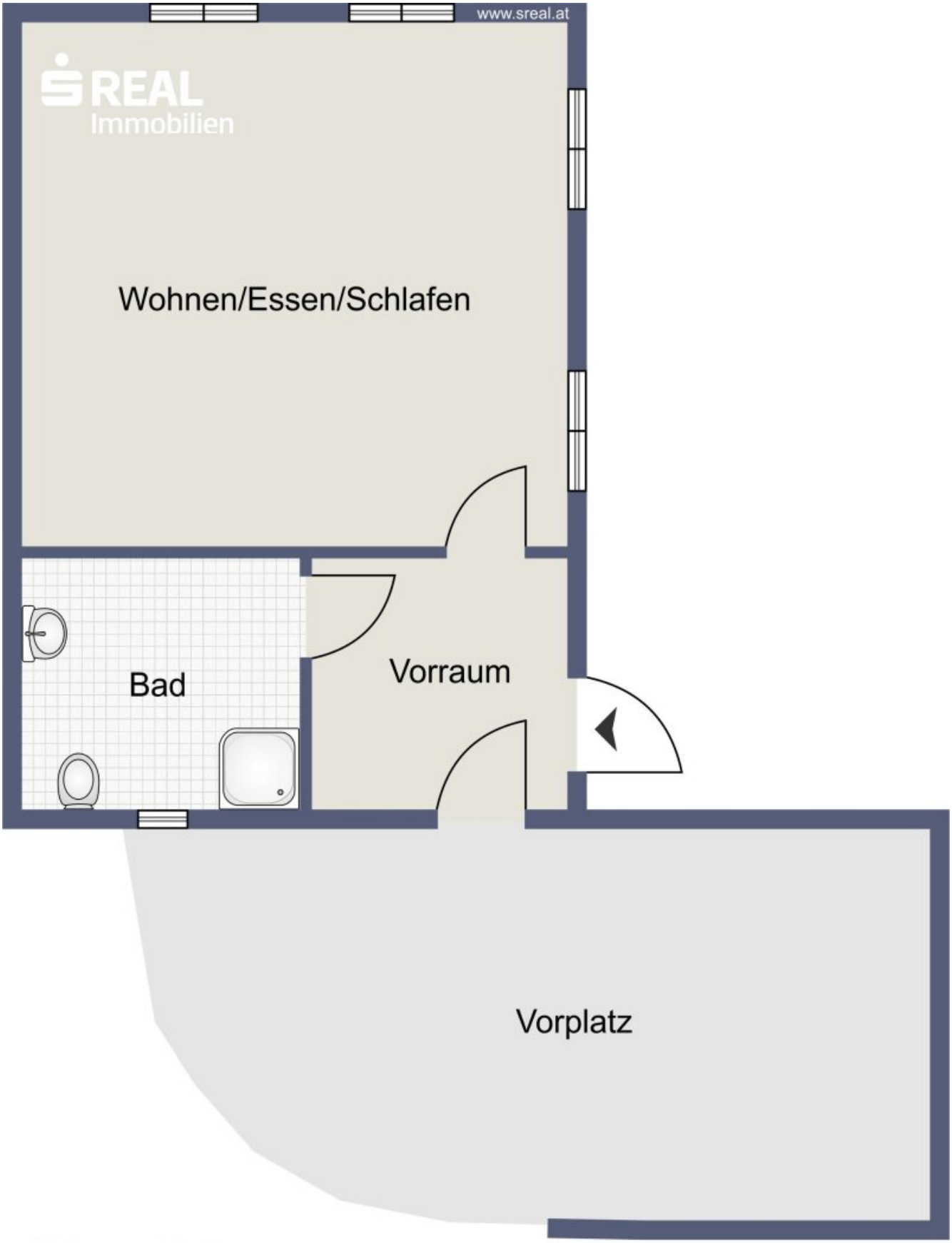
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Das **wunderschöne Anwesen** befindet sich am Rande von der ehemaligen Ölstadt Zistersdorf mit einem **Fernblick.**

Die Liegenschaft ist ca. **2.705 m² groß** und im Jahre **1985** wurde ein **großzügiges Einfamilienhaus in Massivbauweise** errichtet.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Vorraum mit Ausgang auf eine Westterrasse und Blick über Zisterdorf
- Diele
- Küche
- Wohnzimmer mit einem **schönen Kachelofen**, der in der kalten Jahreszeit für wohlige Wohnatmosphäre sorgt und einen Ausgang auf eine Terrasse, die südseitig ausgerichtet ist
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Bidet und WC
- Gästezimmer
- Garage mit elektrischem Tor
- Werkstatt

Obergeschoß:

- Vorraum
- 3 großzügige Zimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne, WC und eines mit Bidet
- Schlafzimmer

Kellergeschoß:

- Aufenthaltsraum mit Ausgang auf eine Terrasse und Garten westseitig ausgerichtet
- **Indoor-Pool**
- Vorratslager
- Wellnessraum mit Sauna und Dusche/WC
- Heizraum
- Schwimmbadtechnik

Geheizt wird mittels **Zentralheizung** - wählbar: **Gas - feste Brennstoffe - Wärmepumpe** - mit **Radiatoren** sowie einer **Fußbodenheizung.**

Ein schöner **Kachelofen** im Wohnzimmer sorgt für **wohlige Wärme** in der **Übergangs- bzw. kalten Winterzeit.**

Der **Garten besticht** durch seinen **gepflegten, schönen Altbaumbestand (z.b. Ginko-Mammut-Tulpenbaum), seine Weitläufigkeit und dem kleinen Teichlein mit Ente "Duck"!**

Der **Garten bietet viel Platz zum Relaxen, Spielen und Garteln**. Ein auf **Betonfundament**

errichtetes **Gartenhäuschen und Schuppen** bieten zusätzlichen Raum zum Einlagern von Gartengeräten, Holz und dgl., sowie zum Spielen.

Die Liegenschaft verfügt über einen Brunnen mit Ringleitung sowie einer ca. 30 m³ großen Regenwassersammelzisterne zur Gartenbewässerung!

Weiteres Highlight ist die **Videoüberwachung. Sowie die Wasseraufbereitung mit einer Entkalkungsanlage und Granderwasser.**

2005 wurde ein **Zubau** an das Wohnhaus errichtet, der als **Büro diente**. Die in **Massivbauweise** und **behindertengerechter Ausführung** ca. **50,81 m² erbaute Wohnung** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Ausgang in den Garten
- behindertengerechtes Badezimmer mit Drive-in-Dusche
- Wohnraum mit Küchenzeile
- Autoabstellplatz

Der **Zubau** wird **elektrisch beheizt** und die **3fach verglasten Fenster** sind aus **Panzerglas.**

Zusammenfassend alle Hard-Facts zum Schluss:

- Thermofassade
- Sicherheitstür
- Garage mit elektrischem Tor
- Heizung wählbar: Gas - feste Brennstoffe - Erdwärmepumpe tw. Fußbodenheizung
- Kachelofen

- Indoor-Pool, Wellnessbereich
- Wasseraufbereitung mit Entkalkungsanlage und Granderwasser
- Brunnen und Regenwassertank, Ringleitung im gesamten Garten
- gepflegter Altbaumbestand und Teich
- videoüberwacht
- Terrassen
- Gartenhütte
- **ZUBAU** als Büro oder Einliegerwohnung
- Fernsicht über Zistersdorf

Infrastruktur:

Der A**nschluss an die A5** Richtung Wien ist gegeben und man erreicht die Stadtgrenze in ca. 40 Autominuten. Mistelbach ist in ca. 15 Autominuten erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Spar, Billa, Hofer, Penny, Lagerhaus.

Bäckerei Geier mit **Kaffeehaus**. Heurigen, Blumenladen, Banken, Post, sehr gute Pizzeria und einige andere Annehmlichkeiten.

Bildung: Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Polytechnische Schule und HTL für Innovative Gebäudetechnik

Freizeitgestaltung:

Vor der Türe die **neuen Radweg-Anbindungen** an den internationalen Eurovelo9 und an den Kamp-Thaya-March-Radweg (KTM).

Fußballverein, Reiten, Tennis, Wandern und vieles mehr bietet die Gemeinde Zistersdorf. Für Hundeliebhaber geht es gleich bei der Gartentür hinaus auf die weiten Felder von Zistersdorf oder zur abendlichen Joggingrunde zum Cool-Down nach einem anstrengenden Arbeitstag!

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie sogleich einen Besichtigungstermin!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung
-

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109866?accessKey=67b7

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter karin.jama@sreal.at oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!

Freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.