

**Noch mehr Wohnfläche möglich!! I auch für mehrere Generationen I ~ 1152m<sup>2</sup> Grundstück I beheizter Keller I Pool I Photovoltaikanlage I Solaranlage I**



**Objektnummer: 15644**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	626,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.196,49 €

## Ihr Ansprechpartner



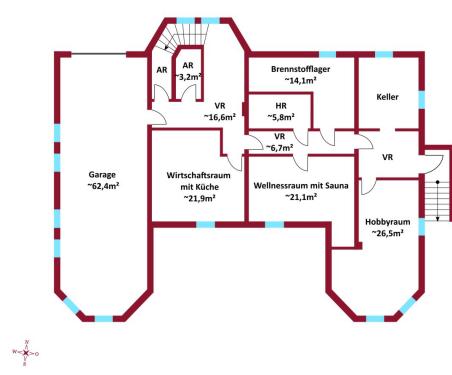
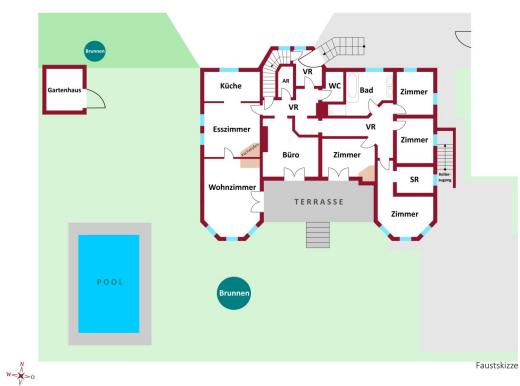
**Maja Arsic**

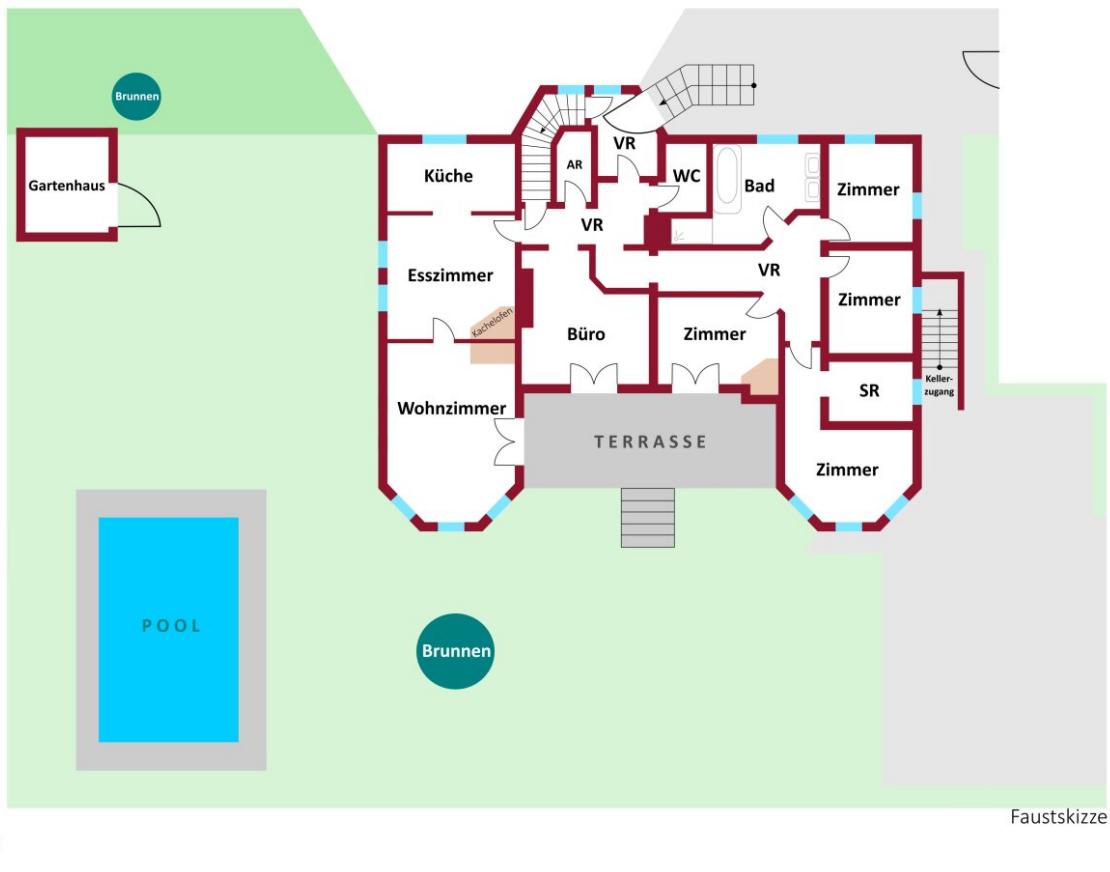
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

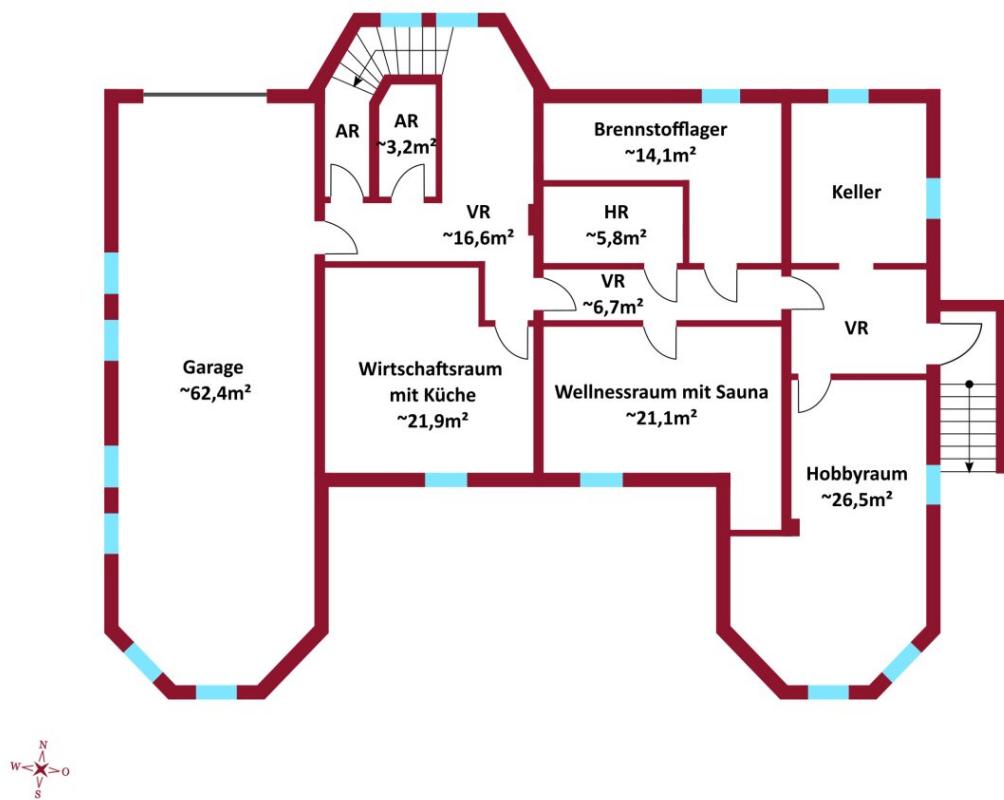
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder auch das eigene Gewerbe zuhause betreiben - hier gibt es Platz und Möglichkeiten ohne Ende!**

Das **schicke Haus** in der Optik eines **kleinen herrschaftlichen Schlosses** birgt eine stolze **Nutzfläche von ca. 626m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Geschossen.**

Das **Erdgeschoss und Dachgeschoss** können **separat über einen abgegrenzten Vorraum begangen** werden, daher kann es **ideal als Zweifamilienhaus oder auch für die Vermietung** genutzt werden.

Das **Dachgeschoss** befindet sich noch im **belagsfertigen Zustand**, somit bleibt Ihnen die Möglichkeit offen, es ganz **nach Ihren Vorstellungen anzupassen.**

Selbst das **Kellergeschoß kann sich allemal sehen lassen!** Hier erwarten Sie u.a. eine **Sauna, ein Hobby- bzw. Partyraum sowie ein Wirtschaftsraum mit Küche u.v.m.**

### Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 1152m<sup>2</sup> großes Grundstück
- mehrere Nutzungsmöglichkeiten
- toller Wohnkeller
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung
- Kamin und Kachelofen
- Pool mit Überdachung

- herrlich gepflegter Garten
- Brunnen (genutzt für die Bewässerung des Gartens)
- riesige Garage und weitere Parkmöglichkeiten

**Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 240m<sup>2</sup> und bietet folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Flur, aus dem alle Räume separat begehbar sind
- separate, vollausgestattete Küche mit Fenster
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- 5 weitere Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Bidet und Handwaschbecken

**Das Kellergeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 201m<sup>2</sup> und die folgende Raumaufteilung auf:**

- riesiges Vorzimmer

- Wellnessraum mit Sauna
- Wirtschaftsraum mit einer zweiten Küche
- Hobbyraum mit einer Bar
- Heizraum
- 2 weitere Kellerräume
- Lager
- 3 Abstellräume
- großzügige Garage

#### **Die Lage:**

Zistersdorf ist eine **liebevolle Stadtgemeinde inmitten von Weinbergen am Fuße des Steinbergs**.

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse**. Das **Stadtzentrum kann bequem mit einem Spaziergang erreicht** werden.

**Ärzte, Supermärkte und Restaurants** befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

**Hofer** ca. 700m

**Billa** ca. 850m

**Kindergarten** ca. 700m

**Volksschule** ca. 800m

**Mittelschule** ca. 850m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap