

## Geräumiges Einfamilienhaus mit Mehrfamilieneignung



**Objektnummer: 6827**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3452 Michelndorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3











# Objektbeschreibung

## Geräumiges Einfamilienhaus mit Mehrfamilieneignung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise im Tullnerfeld in Michelndorf bei Atzenbrugg.

Das Grundstück weist eine Grundfläche laut Grundbuch von 694 m<sup>2</sup> auf und liegt im Bauland Agrar. Da keine eigenen Bebauungsbestimmungen für Michelndorf beschlossen sind, gilt eine ortsübliche Bebauung unter den Vorgaben der NÖ Bauordnung sowie der lokalen Stellplatzverordnung.

Die Wohnfläche des Objektes beträgt großzügige 191 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, inkl. Kellergeschoß und der Loggia im Obergeschoß des Hauses stehen sogar 293 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die neuen Eigentümer bereit.

Im Keller befindet sich eine beheizte Garage für 2 Pkw mit genügend Stauraum und mit Ausgang in den Garten und einem funkgesteuertem, elektrischem Garagentor zur Verfügung.

Das geräumige Haus bietet mit seinen insgesamt 5 Zimmern eine Menge Komfort und genügend Platz auch für Familien mit Kindern.

Im Erdgeschoß gelangt man vom zentralen Vorraum in den offenen, ca. 35 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit integrierter Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>) samt Speisekammer (ca. 2 m<sup>2</sup>) und Speisebereich. Von hier erfolgt auch der Zugang zur Terrasse.

Ebenfalls vom Vorraum sind die beiden Schlafzimmer mit 17 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup> Fläche sowie ein Bad mit Waschtisch, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluß erreichbar. Eine Gästetoilette darf natürlich auch nicht fehlen.

Das Obergeschoss bietet gleich zwei ebenfalls zentral begehbare große Schlafzimmer und ein großzügiges Bad mit Waschtisch, Dusche und Badewanne. Eine getrennte Toilette befindet sich gleich daneben.

Ein großer zentraler Wohnraum mit Anschlüssen für eine weitere Küche könnte ebenfalls in ein weiteres Schlafzimmer mit wenig Aufwand umgewandelt werden. Eine grosse, sonnige Loggia sorgt auch im Obergeschoss für eine geschützte Aufenthaltsmöglichkeit im Freien.

Durch das zentrale Stiegenhaus und die Ausstattung mit Nassräumen und Küchenanschlüssen in beiden Stockwerken bietet sich auch die Möglichkeit, zwei getrennte Wohneinheiten zu schaffen, um z.B. für zwei Familien unter einem gemeinsamen Dach aber doch getrennte Wohnungen zu ermöglichen.

Das Kellergeschoß stellt weitere 2 beheizbare Räume mit Sanitäranschlüssen zur Verfügung. Die erhöhte Bauweise sorgt mit den großen Fenstern für genügend Tageslicht.

Ein weiterer Raum beherbergt die Haustechnik und Heizung.

Generell ist das Haus komplett mit keramischen Belägen und Laminat pflegeleicht ausgestattet.

Eine wartungsarme zentrale Ölheizung (Tankkapazität 4.000 Liter) sorgt im Winter über die Radiatoren für ein angenehmes Wohnklima und garantiert Unabhängigkeit bei der Heizenergieversorgung.

Ein fast komplett eben angelegter Garten bietet viel Raum zur persönlichen Entspannung und Gartenfreude von Frühjahr bis Spätherbst.

## **Lage**

Zentrale Lage im Schnittpunkt Tulln (12km) - St. Pölten (25km) - Krems (30km) - Wien (40km). Zusätzlich zur nahen ÖBB Hochleistungsstrecke sind alle Orte binnen 35 Minuten mit dem Auto perfekt zu erreichen.

Die Infrastruktur bietet einen Kindergarten, Schulen, Lebensmittelgeschäfte, Bus, ÖBB-Bahnhof Tullnerfeld, Ärzte, Apotheke, Freizeitanlagen, Golf - Diamond Country Club Atzenbrugg in unmittelbarer Nähe im Gemeindegebiet.

Für das Shopperlebnis locken die nahen Einkaufszentren in und bei Tulln.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at), weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth MO-FR zwischen 08:00 bis 18:00 gerne unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap