

## **Modernes Wohnen in Hausleiten: 4 Zimmer, Garten und Terrasse zum Wohlfühlen**



Außenansicht vom Garten aus

**Objektnummer: 4690**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,80 €

## Ihr Ansprechpartner

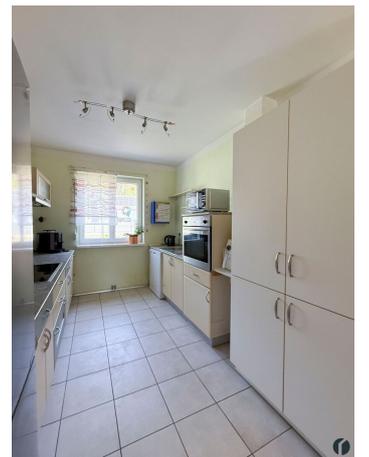


### Claudia Friesinger

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

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

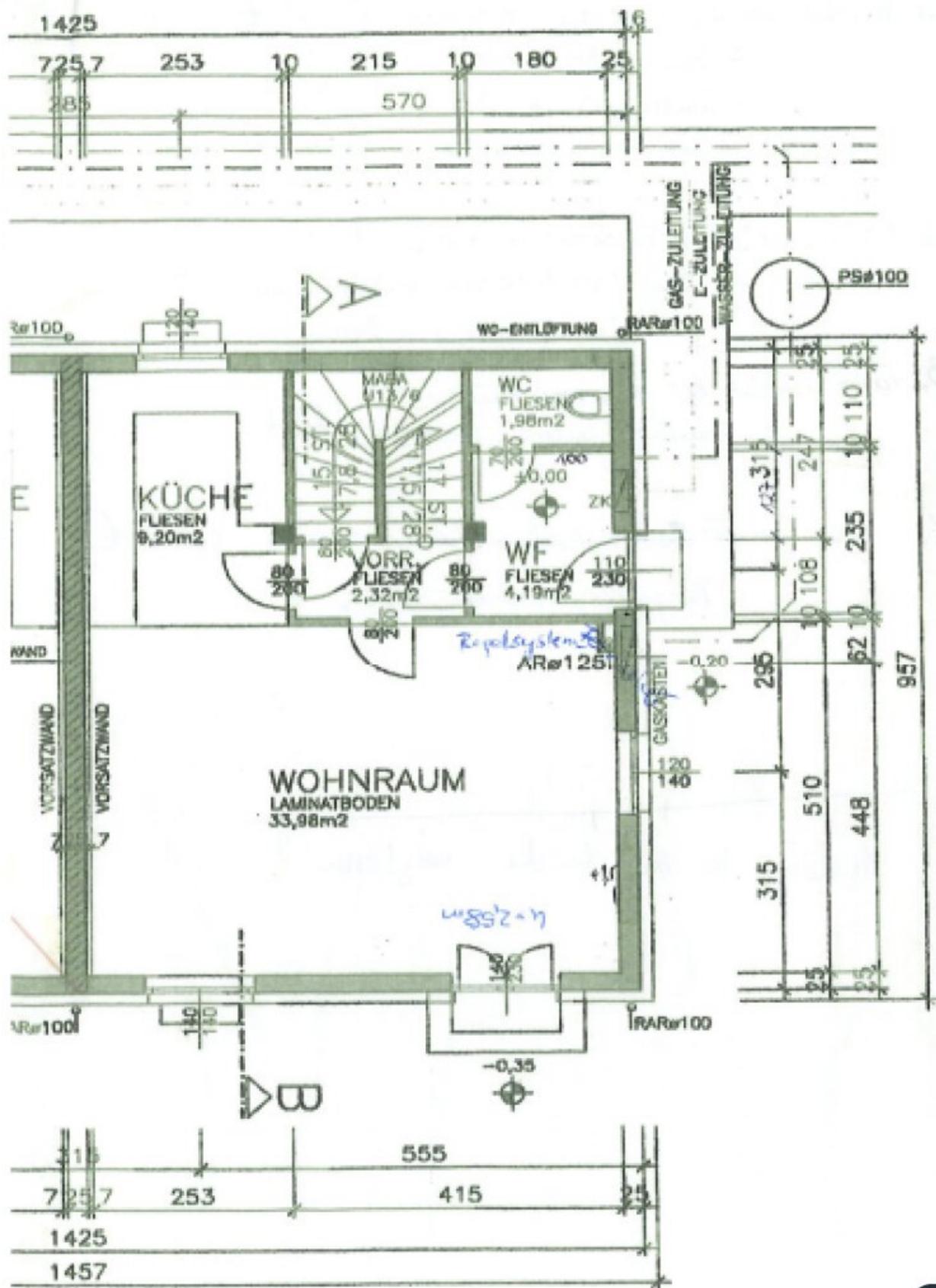


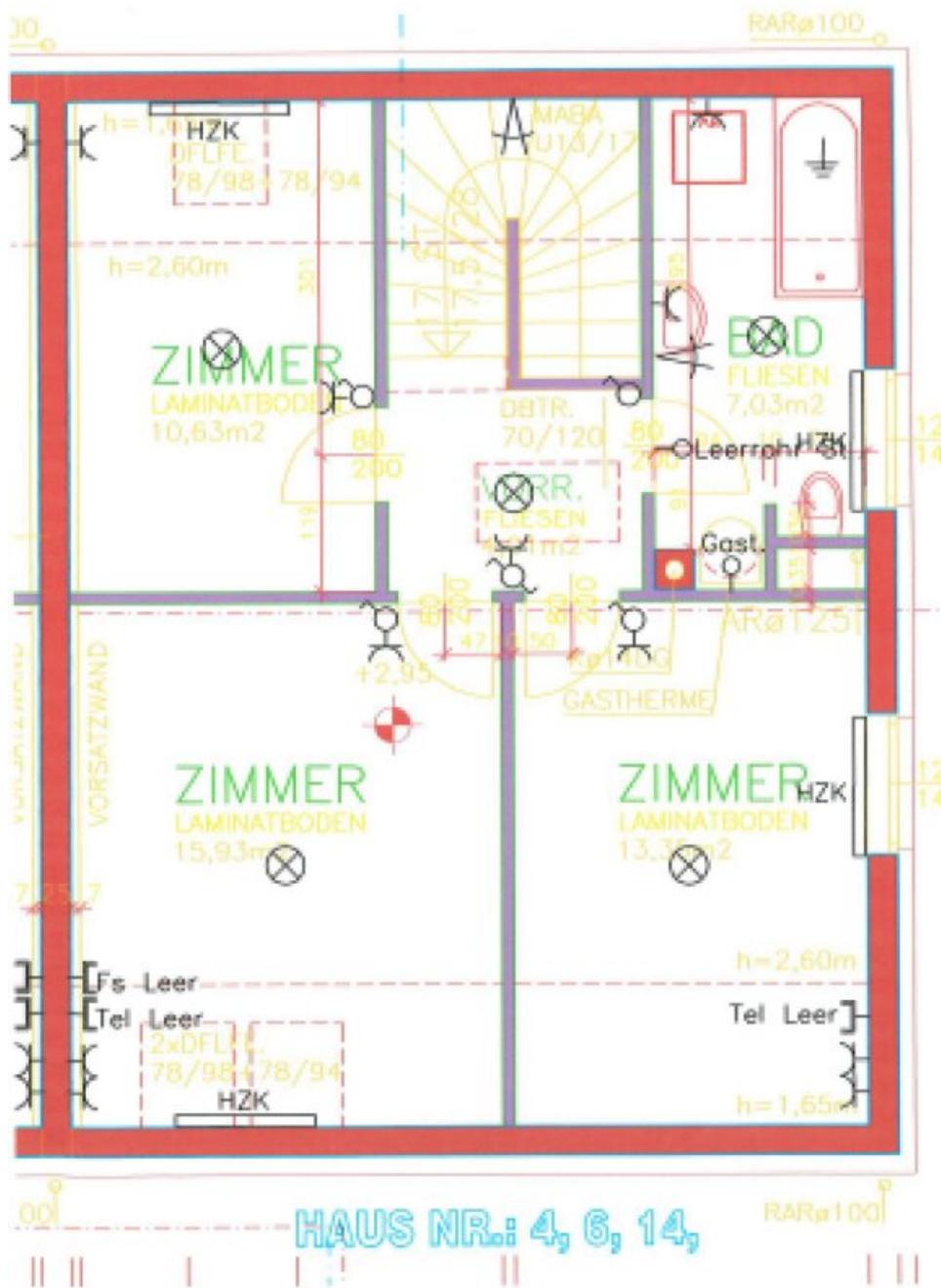


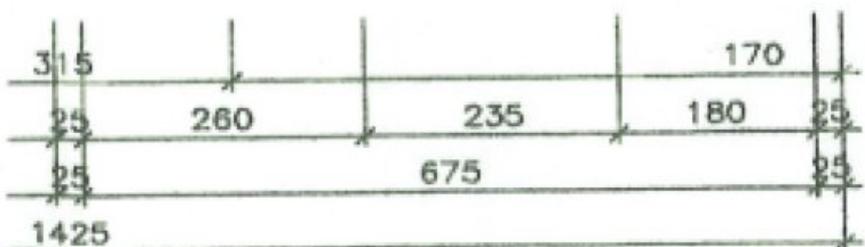
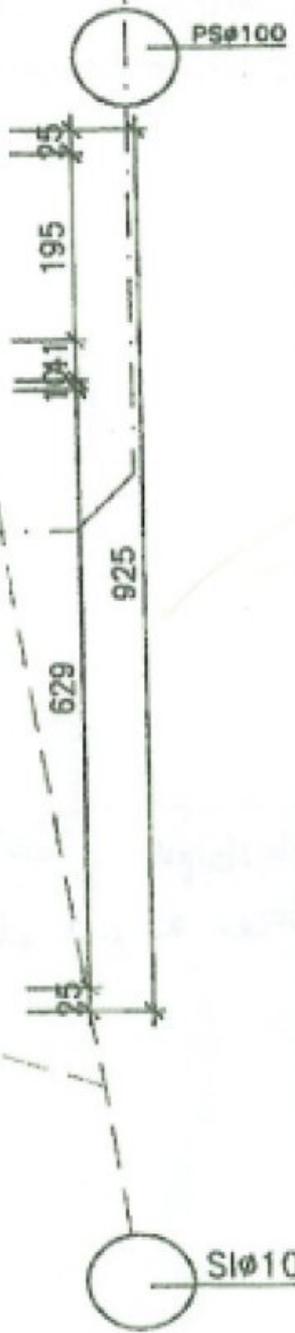
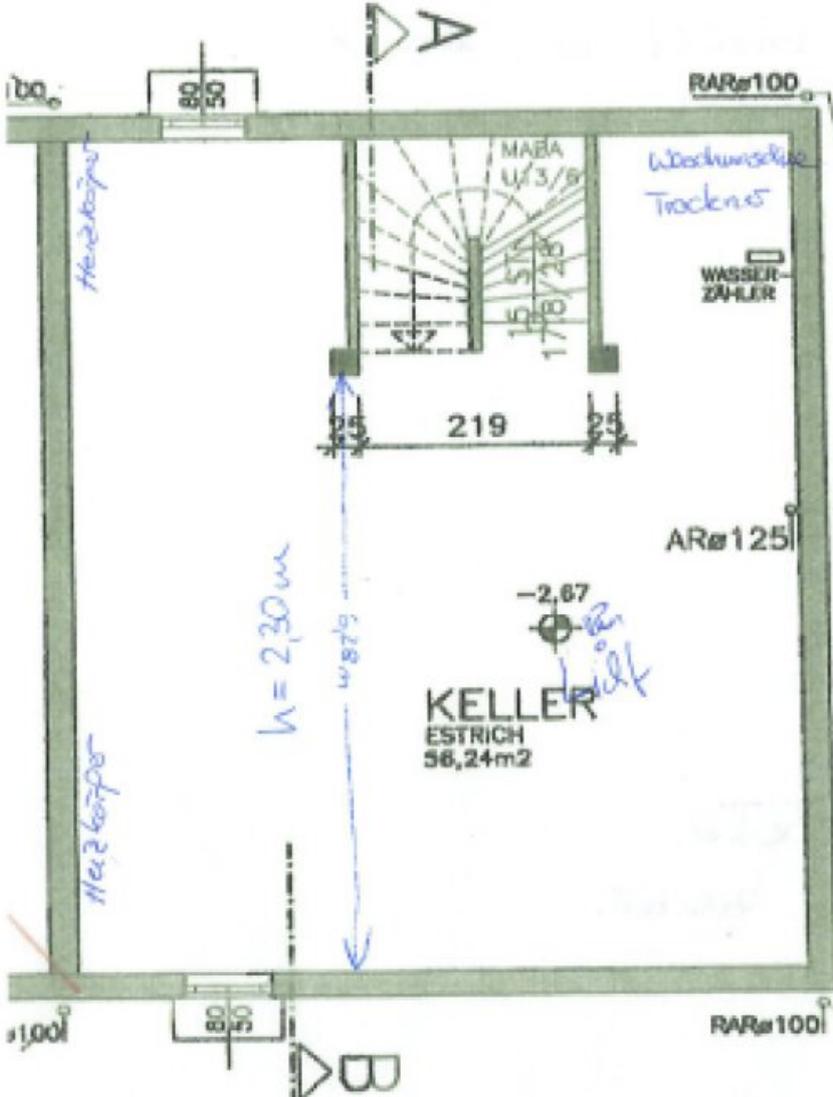
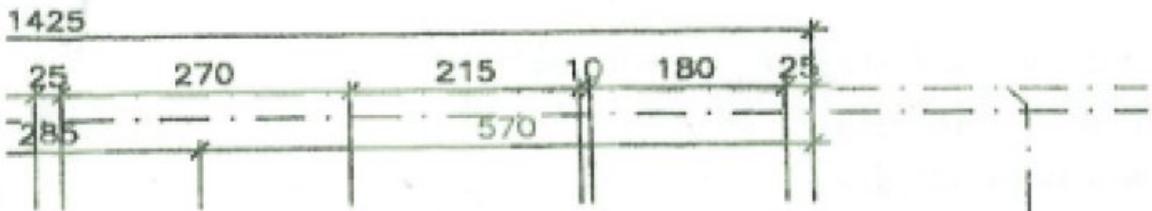




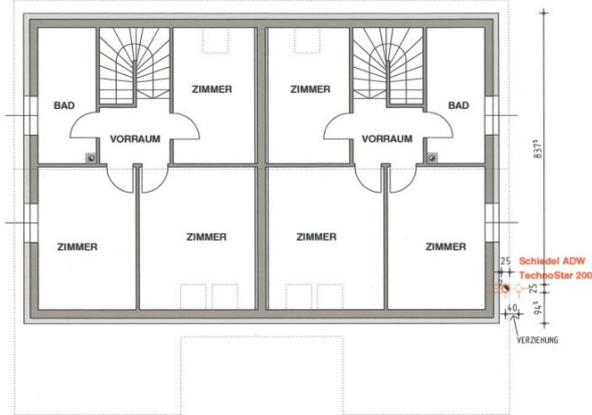




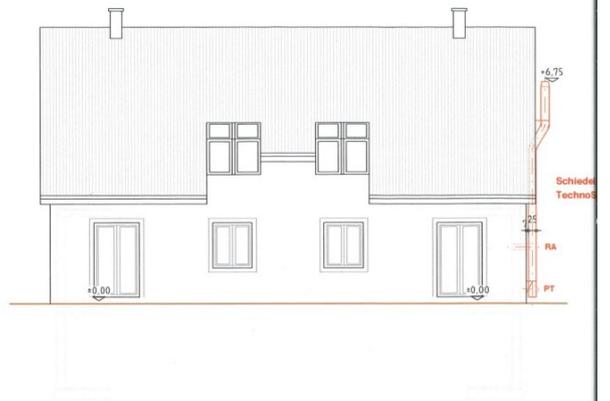




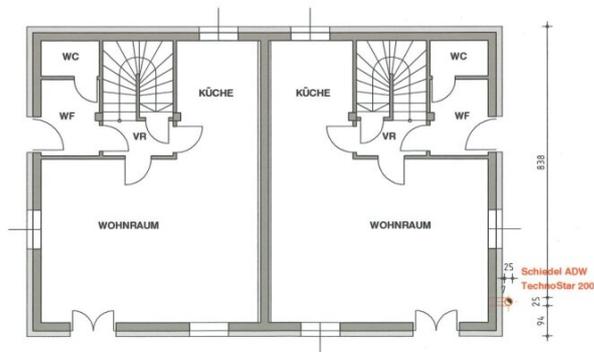
**Grundriß DG**



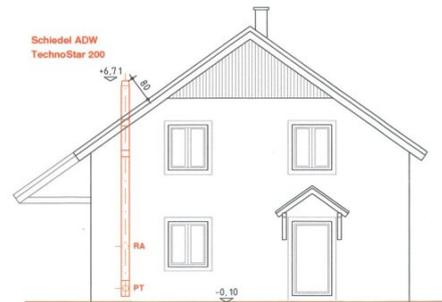
**Südansicht**



**Grundriß EG**



**Ostansicht**



## Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie dieses Familienhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung am Fuße des Wagrams erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 102,62 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Raum für alle Gelegenheiten. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – ob als gemütliches Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer oder als Spielzimmer für die Kinder. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Rückzug und gemeinschaftlichem Leben.

Das Herzstück des Hauses ist das große Wohnzimmer mit der offenen Küche. Dank der offenen Gestaltung können Sie gleichzeitig mit Familie und Freunden kommunizieren. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern bietet alles, was das Herz begehrt. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten auf der 20m<sup>2</sup> großen Garten-Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist – perfekt für gesellige Grillabende oder entspannte Frühstücke im Freien.

Die Doppelhaushälfte ist mit einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet, die auch für das Warmwasser sorgt. Ein Kaminofen im Wohnzimmer, der über einen außenliegenden Edelstahlkamin betrieben wird, sorgt für gemütliche Stimmung. Zudem verfügen Sie über zwei WCs, was den Alltag besonders praktisch gestaltet. Das Badezimmer lädt mit einer entspannenden Badewanne zum Verweilen ein – ein idealer Ort, um nach einem langen Tag zu relaxen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der außenliegende Sonnenschutz, der Ihnen nicht nur Privatsphäre bietet, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der Stellplatz bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug bequem abzustellen. Weitere Parkplätze gibt es in der ruhigen Gasse.

Die Lage in Hausleiten ist besonders familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei. So sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus und Bahnhof befinden sich in der Nähe, sodass Sie flexibel und schnell in die umliegenden Städte gelangen.

Die Lage fast direkt am Wagram ist einzigartig. Nur einmal um die Ecke und Sie können am Wagram spazieren gehen und Natur pur genießen. Perfekt für eine Familie mit Kindern und/oder Hunden.

### Technische Details:

- Gaszentralheizung (Dezember 2019 erneuert), 2023 Ausdehnungsgefäß getauscht, Heizung mittels Radiatoren

- Kaminofen im Wohnzimmer mit Außenwand-Edelstahlkamin
- 6 KW PV Anlage 2023 errichtet
- Fenster von Josko, doppelt verglast mit Außenrollos
- Bewässerungsanlage
- 1 privater KFZ Abstellplatz, weitere Parkmöglichkeiten in der Straße

#### **Infrastruktur:**

**Schulen:** in Hausleiten Landeskindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule. Weiterführende Schulen in Stockerau und Korneuburg.

**Ärzte und Krankenhäuser:** praktische Ärztin mit Hausapotheke in Hausleiten, Fachärzte sowie Krankenhäuser in Stockerau und Korneuburg. Tierarzt Praxis im Ort.

#### **Öffentlicher Verkehr:**

Bahnhof Hausleiten S4, S45-REX 41

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, notwendige. Arzt, einen Kindergarten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei. Auch Geldautomat und Bank sind bequem erreichbar. Für Sicherheit sorgt die nahegelegene Polizei, während Bus und Bahnhof eine perfekte Anbindung an die Umgebung gewährleisten.

Alle Informationen zur Gemeinde finden Sie unter <https://www.hausleiten.gv.at/>

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap