

## **RESIDENZ AM HELDENBERG MIT PFERDEHALTUNGS MÖGLICHKEIT**



**Objektnummer: 7019**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3704 Heldenberg
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m²
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

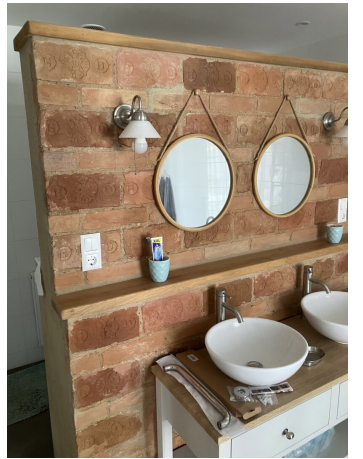


































# Objektbeschreibung

## RESIDENZ AM HELDENBERG MIT PFERDEHALTUNGS MÖGLICHKEIT

### Kurzbeschreibung:

Geschmackvoll renoviertes dreiteiliges ebenerdiges Wohnerlebnis in historischer Weinviertler Umgebung

Wohnfläche ca. 250 qm bestehend aus 3 Einheiten, Gas- und Elektroheizung. Offener Kamin, im Innenhof Pool mit 4 x 8 m

Grundstücksfläche: ca. 5.000,--

Verbaute Fläche: ca. 1.200 qm inkl. Stall-Stadl mit beidseits je 6 möglichen (ehemaligen) Pferdeboxen. 3.000 qm fast ebene Wiese über die Straße erreichbar. 14m x 214m. Hier befand sich früher ein Reitplatz.

Die größte Wohneinheit mit offenem Kamin hat Küche, Wohnsalon, Schlafzimmer und Badezimmer; daran angeschlossen eine 3 Zimmereinheit mit Bad und WC. Im vis-a-vis Gebäudetrakt 2 Schlafzimmer, Bad WC und Küche, großes Wohnzimmer. 40 cm Ziegelwände, perfekt isoliert.

### Detailbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Region von Heldenberg in Niederösterreich. Diese atemberaubende Residenz bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen können. Mit einer Fläche von 270m<sup>2</sup> und 13 Zimmern, die vollständig saniert wurden, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Freunde.

Das Erdgeschoss des Hauses ist der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen atemberaubenden Fernblick auf die umliegende Landschaft. Hier können Sie die frische Luft genießen und die Schönheit der Natur von Ihrem eigenen Haus aus erleben. Die drei Bäder und drei WCs auf dieser Etage bieten Ihnen den Komfort, den Sie brauchen, um sich wie zu Hause zu fühlen.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail vollständig saniert und verbindet moderne Elemente mit traditionellem Charme. Wunderschöne Fliesen- und Parkettböden sowie ein eleganter

Steinboden verleihen dem Haus ein einzigartiges und edles Flair. Die Zentralheizung, Gasanlage und der Kamin sorgen für Wärme und Gemütlichkeit, besonders in den kalten Wintermonaten.

Die offene Küche ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Die hochwertigen Einbaugeräte machen das Kochen zu einem Vergnügen und die Wohnküche bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten mit einem atemberaubenden Grünblick, der Sie immer wieder verzaubern wird.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie genießen die Ruhe und Privatsphäre des Landlebens, während Sie dennoch eine gute Verkehrsanbindung haben. Ein Bus bringt Sie bequem in die nahegelegene Stadt, wo Sie alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens finden. Auch ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie sich keine Gedanken über die Betreuung Ihrer Kleinen machen müssen.

Dieses Haus in Heldenberg ist eine Investition, die sich definitiv lohnt. Der Kaufpreis von 1.600.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der privilegierten Lage mehr als angemessen. Machen Sie diesen Ort zu Ihrem persönlichen Paradies und genießen Sie das Leben in vollen Zügen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu zeigen.

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 <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m



**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap