

Urlaubsfeeling pur: Traumhafter Bungalow mit Gartenparadies mit Biotop & Pool!



Objektnummer: 5585/173

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felixgasse
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2124 Kreuzstetten
Baujahr:	1971
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,02 m ²
Nutzfläche:	169,15 m ²
Lagerfläche:	32,13 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	18,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	57,59 €
Heizkosten:	101,49 €
USt.:	26,05 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









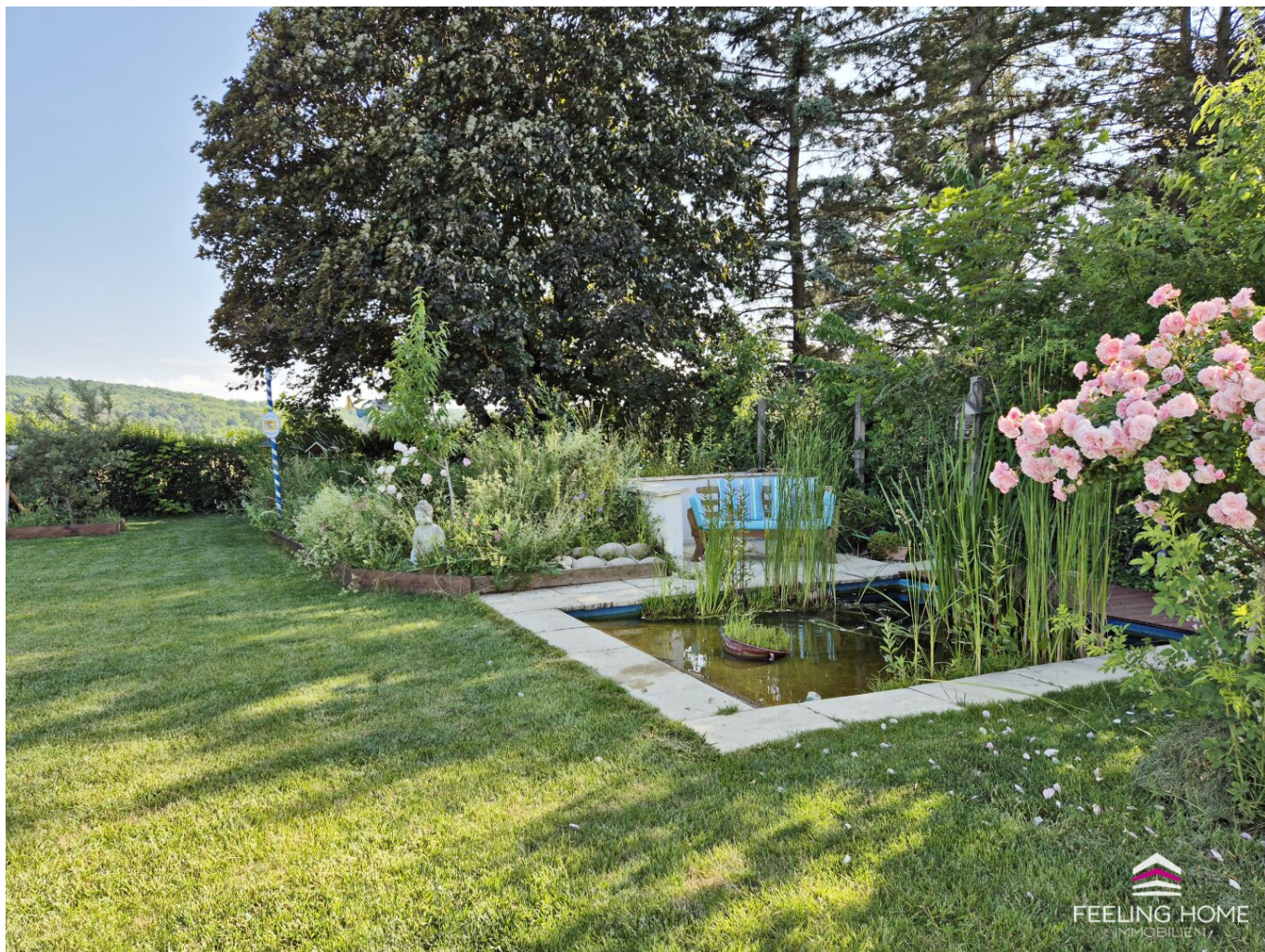




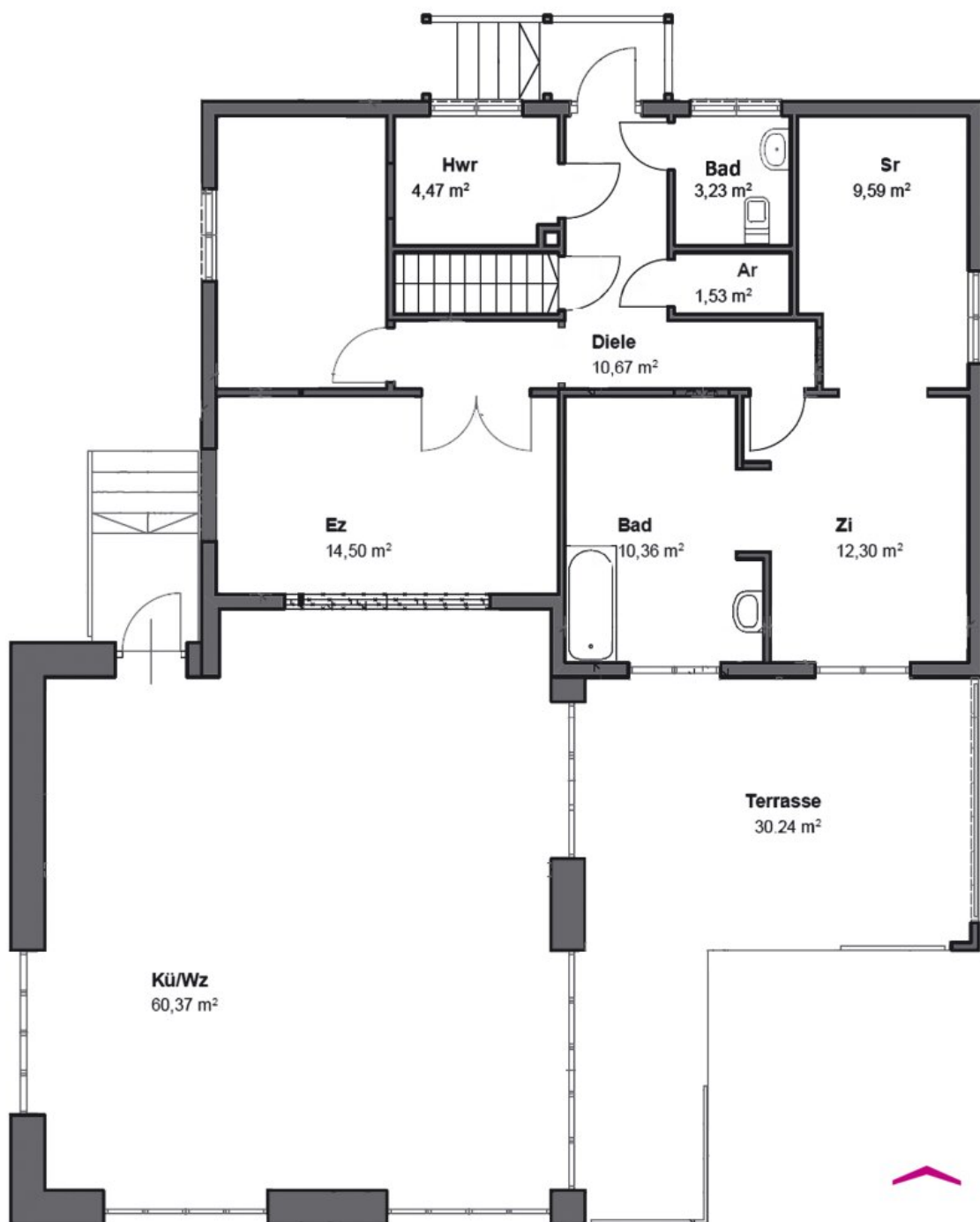


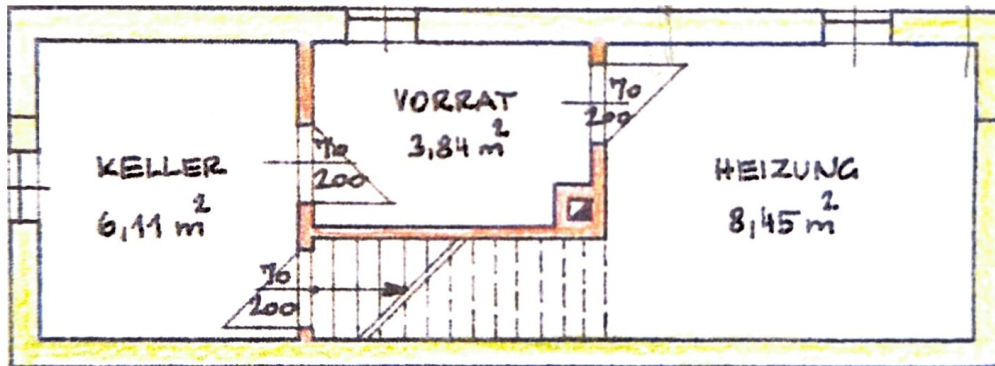












Objektbeschreibung

EINE OASE ZUM ANKOMMEN – KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN!

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – einem modernen Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten, eingebettet in die Ruhe und Schönheit der sanften Hügellandschaft von Kreuzstetten.

Diese Liegenschaft vereint ländliche Idylle mit Stadtnähe – perfekt für alle, die Lebensqualität, Natur und Komfort in Einklang bringen möchten. Direkt hinter dem Grundstück eröffnet sich ein herrlicher Blick über offene Felder und grüne Wiesen – die angrenzenden Grundstücke werden land- und forstwirtschaftlich genutzt und verstärken das Gefühl von Freiraum und Entspannung.

Wohnenuss auf 1682 m² Grundfläche

Der Garten ist ein echtes Highlight: liebevoll gestaltet, mit stilvollem Landschaftsbau, einer großen Terrasse mit Pergola, einem überdachten Pool sowie zahlreichen lauschigen Plätzen zum Verweilen – Ihre ganz persönliche Wohlfühl-Oase für jede Jahreszeit.

Der hochwertig sanierte Bungalow präsentiert sich modern, offen und lichtdurchflutet. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie umfassend saniert – inklusive Fenster, Türen, Böden, Leitungen, Heizung.

2022 folgte der Zubau einer großzügigen Wohnküche in Massivbauweise im südwestlichen Bereich – das Herzstück des Hauses für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Durchdacht, energieeffizient, vielseitig nutzbar

Ein neuer Carport wurde errichtet, ergänzt durch ein separates Nebengebäude – ideal als Home-Office, Atelier oder Lagerfläche nutzbar. Der Eingangsbereich wurde um einen Windfang erweitert, der nicht nur Schutz bietet, sondern auch das architektonische Bild harmonisch abrundet.

Beheizt wird das Haus nachhaltig und effizient mit einer Luft-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, die umweltfreundlich Strom liefert. Das bestehende Schwimmbaden wurde mit einer genehmigten Poolabdeckung ausgestattet

ERDGESCHOSS – Wohnen mit Weitblick & Wohlgefühl

Schon beim Betreten des Hauses heißt Sie ein großzügiger, einladender Vorraum willkommen, von dem aus Sie zentral alle Wohnbereiche erreichen.

Das Esszimmer führt direkt in die rund 60 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche, die mit einem traumhaften Blick in den eigenen Garten und auf die sanfte Hügellandschaft dahinter begeistert. Ein stilvoller Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme und gemütliches Ambiente – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Weiters stehen Ihnen ein Arbeitszimmer, ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit offenem Zugang zum großzügigen Garderobenraum sowie ein liebevoll gestaltetes Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gästebad, einen praktischen Abstellraum und eine funktionale Waschküche – durchdachter Wohnkomfort auf einer Ebene.

GARTEN – Naturparadies direkt vor der Tür

Der wunderschön angelegte Garten ist eine grüne Oase mit besonderem Charme:

Ein Biotop, ein überdachter Pool und ein wertvoller Altbaumbestand schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Hier finden Sie unter anderem einen Weißenhorn, Blutahorn, Sanddorn, Mandelbäumchen sowie verschiedene Obstbäume wie Feigen, Äpfel, Ribisel, Himbeeren, Rhabarber und Stachelbeeren – ein kleines Gartenparadies mit reicher Vielfalt.

Für kreative und kulinarische Momente sorgen eine separate Küchenhütte sowie eine charmante Holzatelier-Hütte im hinteren Gartenbereich.

KELLER – Technik & Stauraum

Der Kellerbereich bietet einen Technikraum sowie zusätzlichen Stauraum – funktional und kompakt.

HIGHLIGHTS

- Südlich ausgerichteter Garten
- Altbaumbestand und Beerensträucher
- Große Terrasse mit Pergola
- Infrarotkabine

- Überdachter Pool (2x5m, 1,5m tief)
- Pool mit Gegenstromanlage
- Biotop
- Große helle Wohnküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Ruhige Lage in Stadtnähe
- Nebengebäude - Werkstatt, Lager

HARD FACTS

- Umbau in Holz- Trockenbauweise
- Anbau in Massivbauweise
- Eingangsbereich mit Windfang
- 3-fach verglaste Kunststofffenster von 2021
- Pflegeleichter und robuster Vinylboden
- Modern gestaltete Badezimmer

- Fußbodenheizung über eine Luft-Wärmepumpe
- Elektrofußboden im Keller
- Parkettboden im Keller
- Brunnen im Garten
- BWT-Entkalkungsanlage ca. 10 Jahre alt
- Carport mit Bewegungsmelder für 2 Fahrzeuge

INFRASTRUKTUR

Ruhige Lage mit bester Nahversorgung

Die Ortschaft überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe und familienfreundliche Atmosphäre. Umgeben von weiten Feldern, idyllischen Weinkellern sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet Kreuzstetten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit in der Natur.

Dennoch ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt: Ein Nah&Frisch-Markt, ein regionaler Direktvermarkter, eine Poststelle, Trafik, Tankstelle sowie ein Allgemeinmediziner stehen im Ort zur Verfügung.

Auch kulinarisch hat Kreuzstetten einiges zu bieten – mit mehreren Restaurants und urigen Heurigen, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Besonders familienfreundlich: Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich direkt im Ort – für kurze Wege und eine unkomplizierte Kinderbetreuung sowie Schulalltag.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Autobuslinie Kreuzstetten Lüßweg 655 m

- Lokalbahnnhof Niederkreuzstetten 910m
- Direkte Schnellbahnanbindung S2 an Flughafen Wien

Nur ca. 30 Minuten von Wien entfernt, bietet Kreuzstetten eine hervorragende Anbindung an die Bundeshauptstadt. Über die A5 Nordautobahn sowie durch die nahe gelegene Schnellbahnstation in Mistelbach oder Niederkreuzstetten ist Wien sowohl mit dem Auto als auch öffentlich schnell und bequem erreichbar.

SONSTIGES

Manchmal fühlt es sich einfach richtig an – ein Ort, der schon beim Ankommen wie Zuhause wirkt. Die Kombination aus Ruhelage, naturnahem Wohnen und Wien-Nähe macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Speckgürtel Wiens. Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen auf einer Ebene – dieses attraktive Haus im Bungalow-Stil wartet auf Sie – vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 bis EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Charme dieses Hauses verzaubern! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme – verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft erwerben zu können!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <5.250m

Post <750m

Polizei <6.750m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap