

**Ihr Traumhaus in Hof am Leithaberge: 870m<sup>2</sup>  
Gartenparadies für 490.000 €!**



**Objektnummer: 2533/6694**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Hof am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Garten:</b>	746,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Fitzthum**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

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









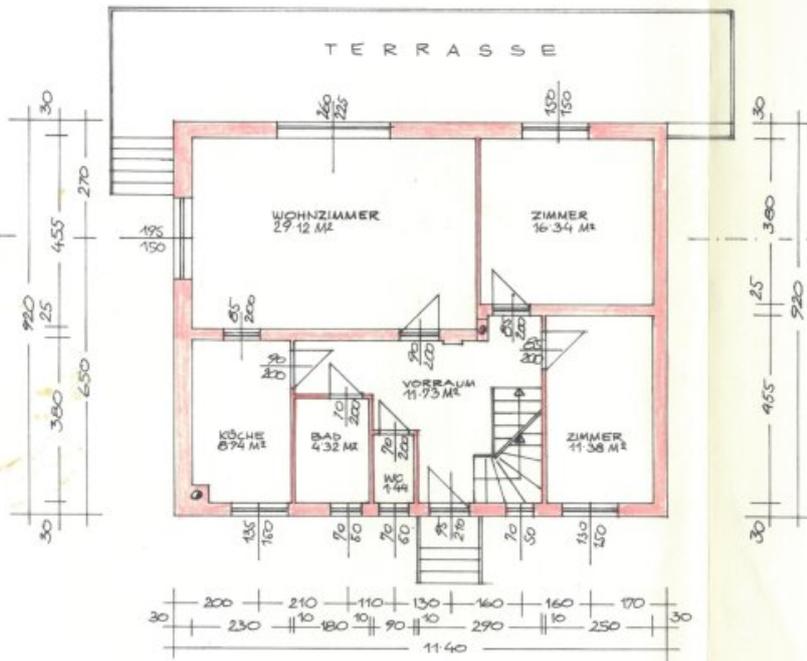
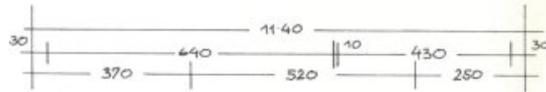




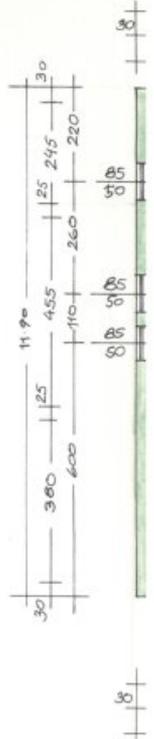




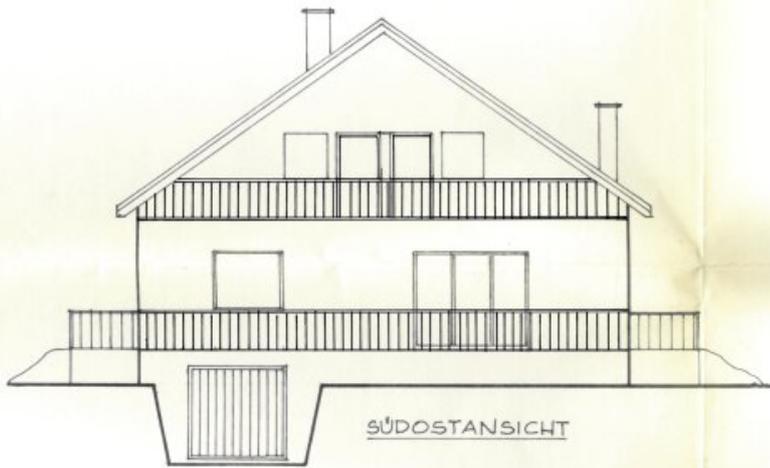
NORDWESTANSICHT



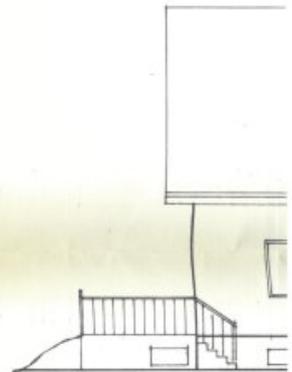
ERDGESCHOSS



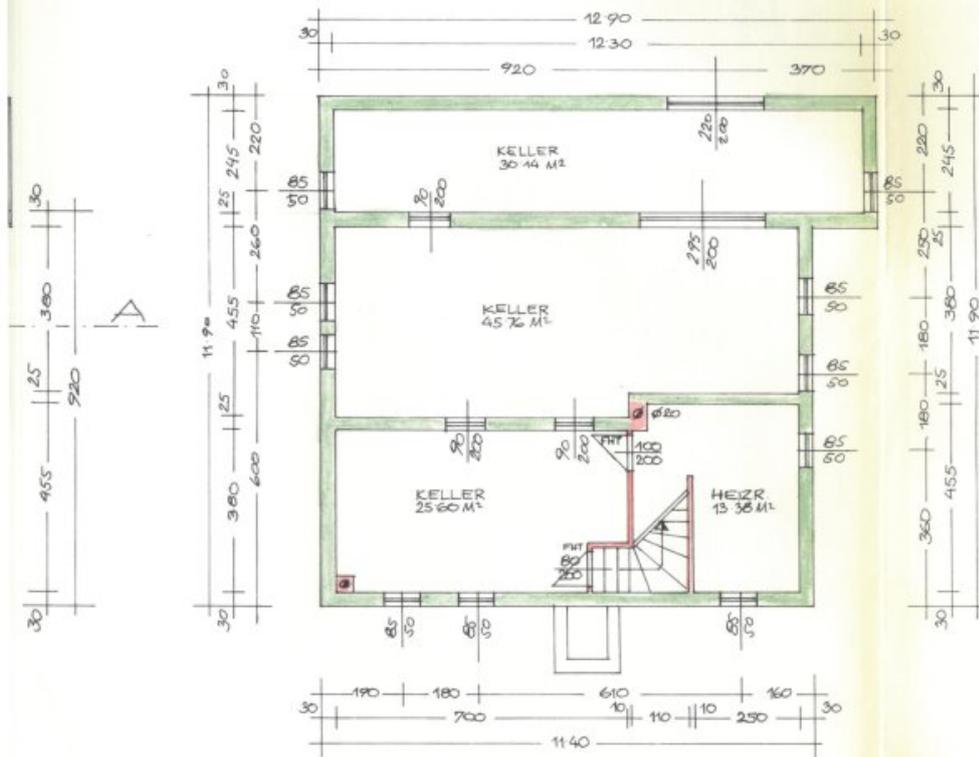
K



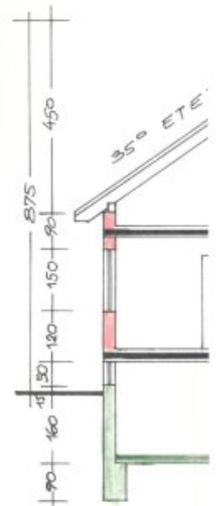
SÜDOSTANSICHT



SÜDWE

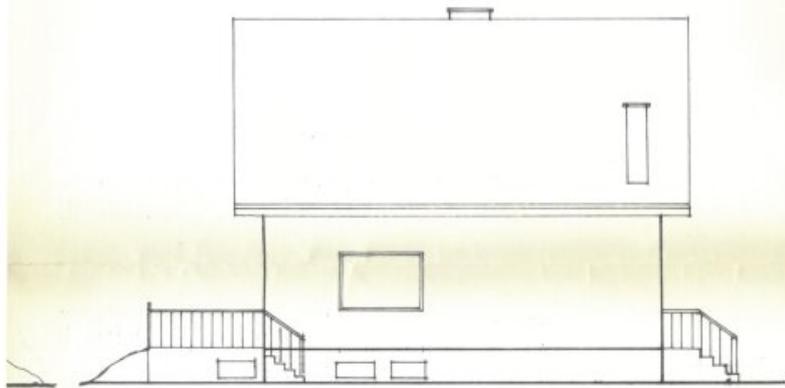


KELLER

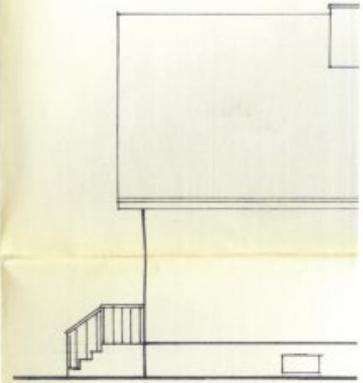


SCHNITT

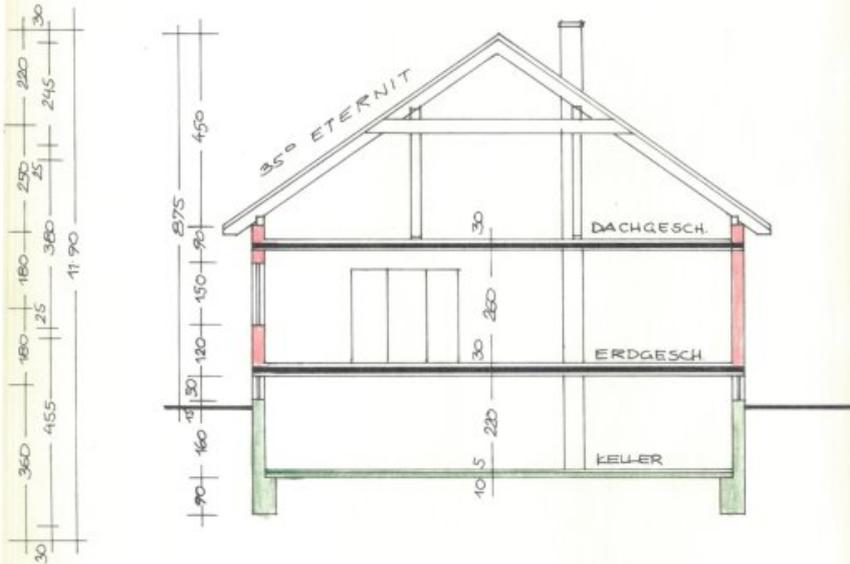
VERBAUTE  
UMBAUTE  
NUTZFLÄCHE



SÜDWESTANSICHT



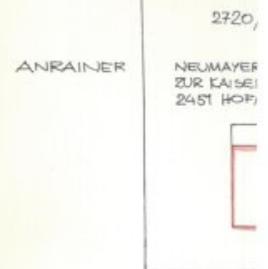
NÖRDOSTANSICHT



SCHNITT A-A

VERBAUTE FLÄCHE : 140,31 M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM : 918,00 M<sup>3</sup>  
 NUTZFLÄCHE : 83,07 M<sup>2</sup>

ZUR KA



LAGEPLAN

AUSWECHSEL

ÜBER DIE ERRICHT  
 AUF DEM GRUNDSTÜCK  
 IN 2451 HOF/LTGB,  
 FRAU NEUMA

BAUWERBER : *Eur*

BAUFÜHRER :

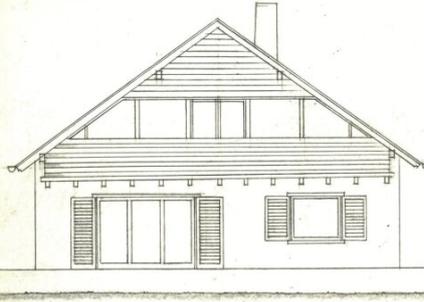
BAUBEHÖRDE :

SEIBERSDORF IM

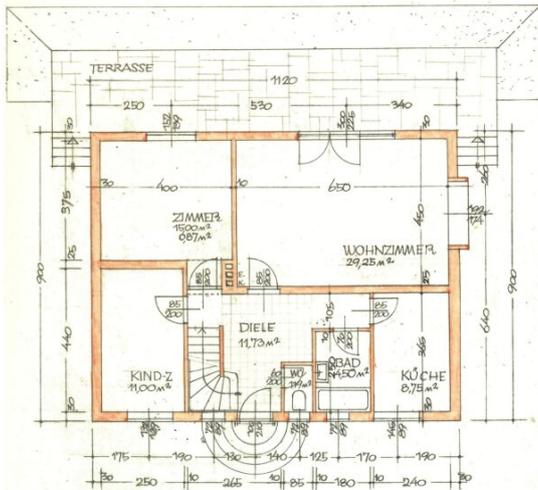


ANSICHTEN

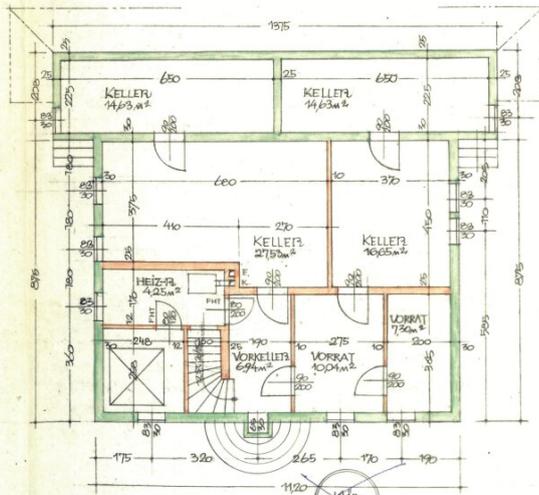
NW



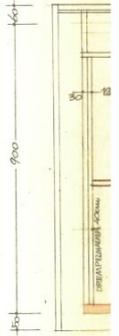
SO



ERDGESCHOSS

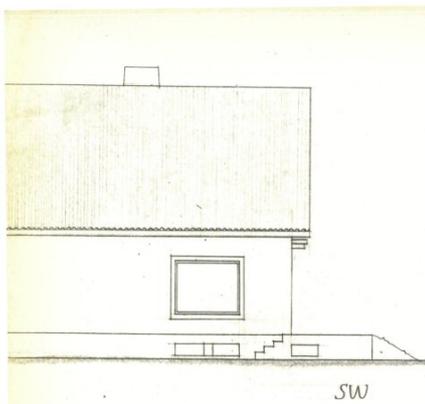


KELLER

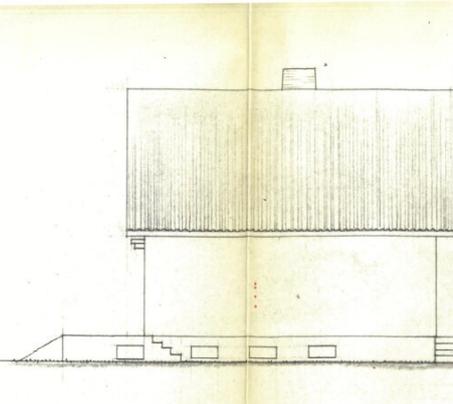


DACH

~~KAP-ANNAGE~~



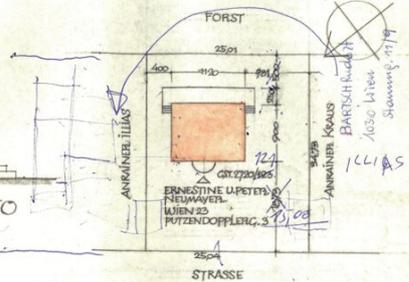
SW



NO

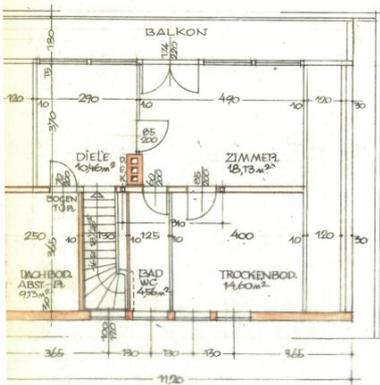


EINFRIEDUNG

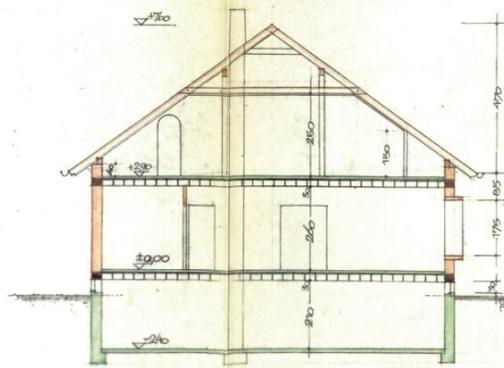


LEGENDE (OHNE DACHG.)  
 VERBAUTE FLÄCHE 100,80m<sup>2</sup>  
 UMBÄUTER-RAUM 53,5,00  
 NUTZFLÄCHE

LAGEPLAN 1/500  
 KAT.GEM. HOF/LEITH.



GESCHOSS AUSBAU VORGESEHEN



SCHNITTAB

PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES  
 WOHNHAUSES FÜR FR. ERNESTINE  
 UND HERRN PETER NEUMAYER IN  
 HOF/LEITHABERG. *1/100* MST 2720/125  
 MST 1/100

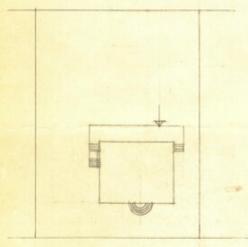
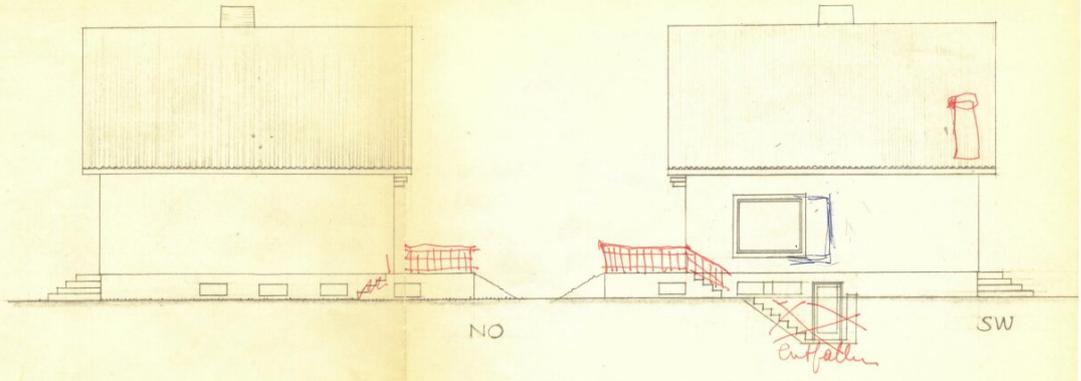
BAUWERBER

*Neumayer Ernestine*

BAUFÜHRER + PLANVERFASSER

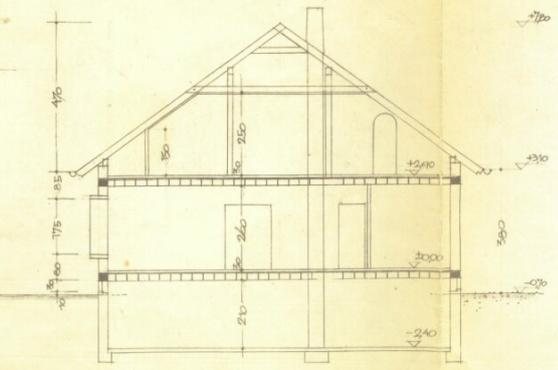
**Hoch- / Tief- u. Holzbau**  
**PUCHER o.ö. &**  
**Seibersdorf, N.O. 83**  
**Tele. 22255120600**

WOHNHAUS FÜR FRAU  
 ERNESTINE NEUMAYER  
 IN 2451 HOF/LEITHAGEBIRGE  
 AUSWECHSLUNGSPLAN  
 CST 2720/123 MST1/100

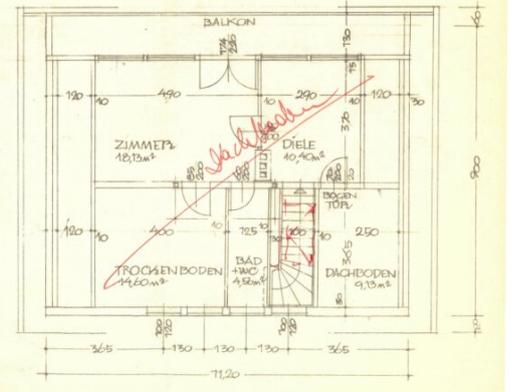


LAGEPLAN  
 1 / 500

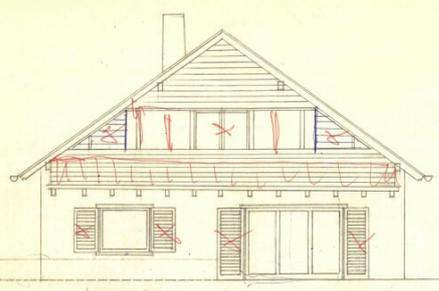
*Meier*  
 Holz-Plan- u. Holzbau  
 P. FISCHER u. Co. O.H.G.  
 2444 Sallersdorf, Marktpl. 6  
 Tel. 02255/405



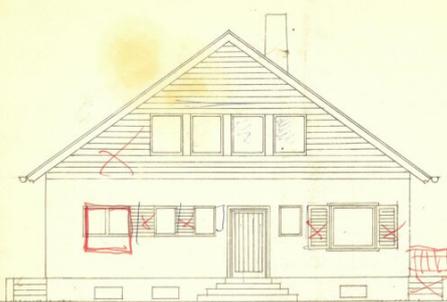
SCHNITTAB



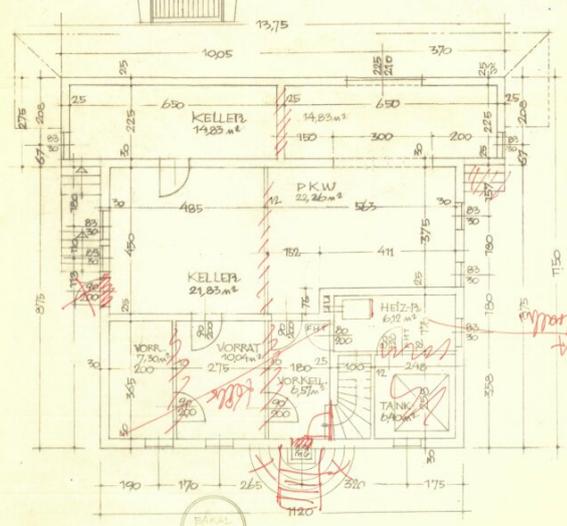
DACHGESCHOSS AUSBAU VORGE



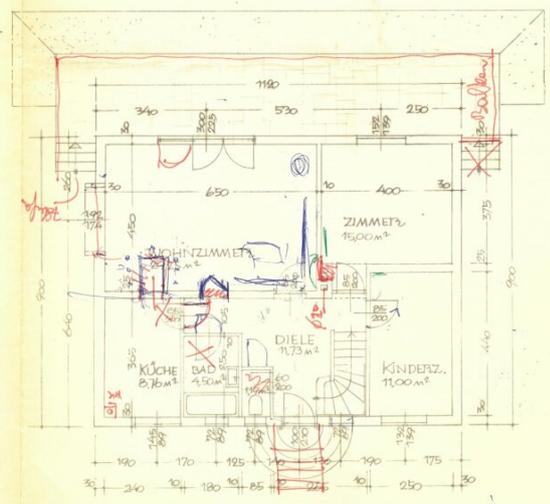
SO



NW



KELLER



ERDGESCHOSS

HEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Hof am Leithaberge, Niederösterreich! Dieses charmante Haus, das zum Verkauf steht, bietet Ihnen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie nicht mehr missen möchten.

Hier, wo der Blick frei über sanfte Hügel schweift – vom majestätischen Schneeberg bis hin zur pulsierenden Metropole Wien –

öffnet sich Ihnen ein traumhaftes Grundstück mit einer Fläche von rund 870 m<sup>2</sup>. Umgeben von Natur, Sonne und Stille bietet dieser Ort nicht nur Raum, sondern vor allem Inspiration und Lebensqualität.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss (dieser befindet sich noch im rohen Zustand) das im Jahr 1976 errichtet wurde – bereit für Ihre Ideen, Ihre Träume, Ihr ganz persönliches Zuhause.

Dieses außergewöhnliche Anwesen besticht durch seine Alleinlage, das angrenzende Naturschutzgebiet und die selten gewordene Kombination aus Naturverbundenheit, Panoramablick und Entwicklungspotenzial.

Es bietet Ihnen die Chance, sich zurückzuziehen und zugleich aufzublühen – umgeben von Vogelgezwitscher, Licht und Luft.

Die Immobilie selbst besticht durch ihre behagliche Atmosphäre und durchdachte Raumaufteilung. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: einen Arzt, Schulen, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Hier sind Sie bestens versorgt, und auch die kleinen Dinge des Lebens sind schnell erreichbar.

Mit einem Kaufpreis von 490.000,00 € bietet Ihnen dieses Haus ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu werden und schaffen Sie sich Ihr ganz persönliches Rückzugsgebiet.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Hof am Leithaberge. Hier wartet nicht nur ein Haus auf Sie, sondern ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

Kontakt:

Hr. Andreas Fitzthum

+43 664 8874 7617

andreas@fitzthum.at

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 <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap