

## **Einfamilienhaus mit großem Keller und traumhaftem Wald-Blick**



**Objektnummer: 1572**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Götzwiesen
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

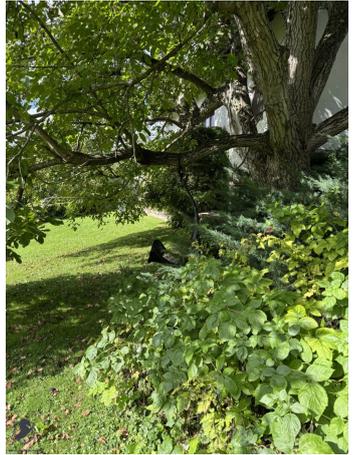
T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

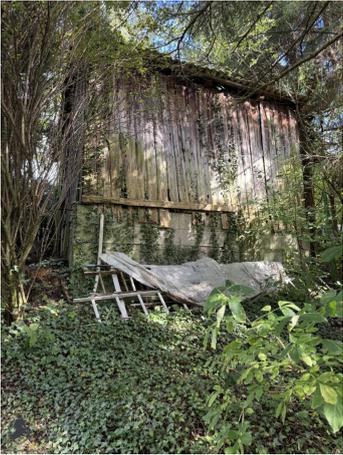
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

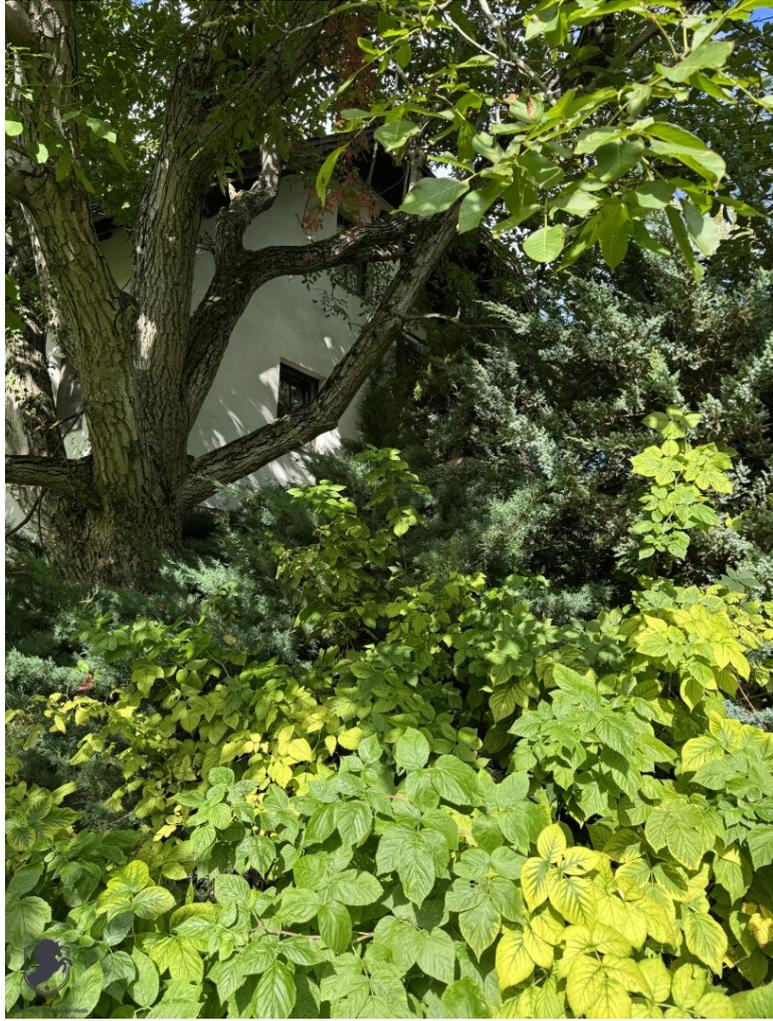














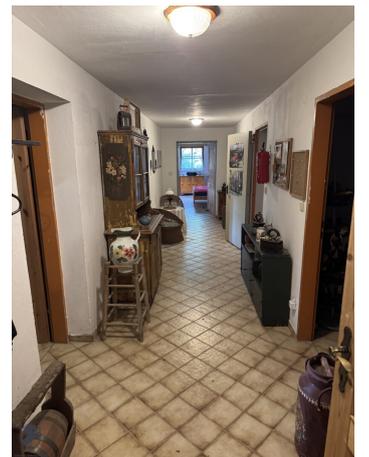


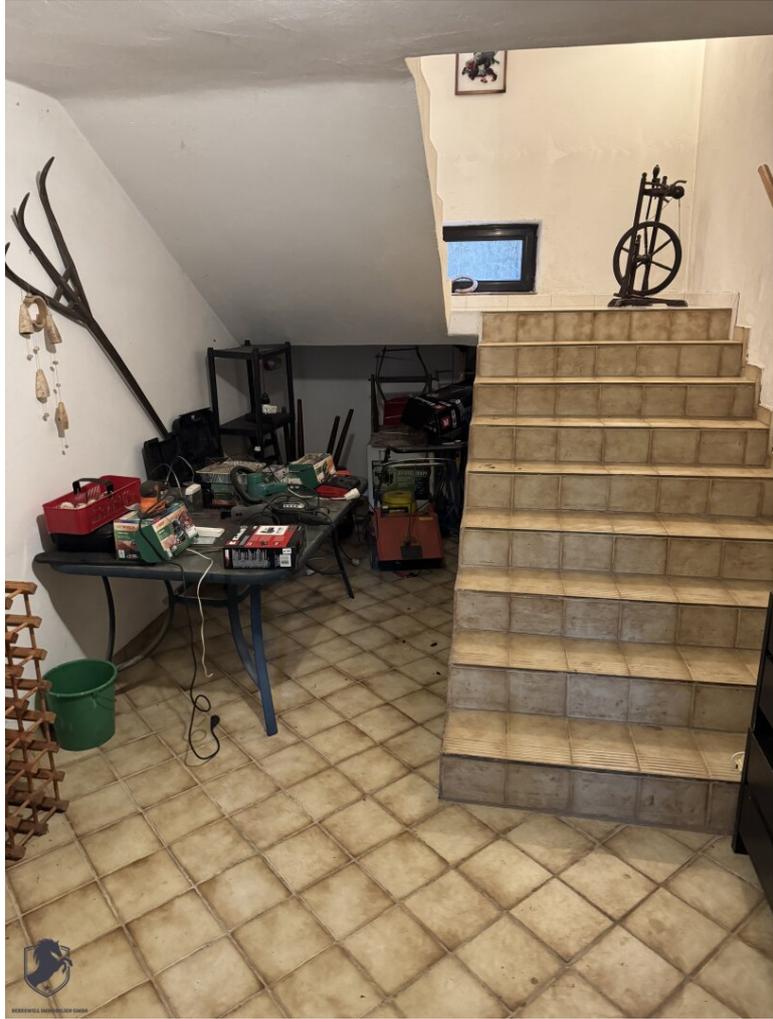


















## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss sowie einen voll ausgebauten und beheizten Keller. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss mit wenig Aufwand auszubauen und so weitere Wohnfläche zu schaffen.

Das Haus ist südseitig gelegen und befindet sich in idyllischer Lage gegenüber einer Pferdekoppel – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Von der großzügigen Terrasse genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und den angrenzenden Wald.

Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Stauraum und hohen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind die Fußbodenheizung im gesamten Keller, die moderne Pelletsheizung sowie die hauseigene Sauna.

Keller (ca. 120 m<sup>2</sup>, beheizt mit Fußbodenheizung):

- Großes Gästezimmer / Kinderzimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und elektrischer

Sauna

- Separates WC
- Werkstatt mit direktem Ausgang in den Garten
- Technik- bzw. Heizraum (Pelletsheizung, Anschluss)
- Abstellraum
- Gemütliches Stüberl mit originalen Ziegeln aus Wien und Zugang zum traditionellen Weinkeller
- Direkter Zugang in den Garten

Erdgeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>):

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Büro oder Gästezimmer
- Gäste-WC
- Geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Halb offene Küche mit großem Essbereich, Speis und zusätzlichem Holzofen (60er/70er Jahre)
- Geräumiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse mit Waldblick

#### Dachgeschoss:

- Noch nicht ausgebaut, derzeit als Lager genutzt
- Ideal für zusätzlichen Wohnraum (z. B. Kinderzimmer, Studio oder Gästeteage)

#### Ausstattung:

- Beheizter Keller mit Fußbodenheizung
- Moderne Pelletsheizung
- Elektrische Sauna
- Werkstatt mit Gartenzugang
- Traditionelles Stüberl mit originalen Ziegeln
- Weinkeller
- Holzofen in der Küche
- Große Terrasse mit Blick in den Wald

#### Flächen:

- Erdgeschoss: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 120 m<sup>2</sup> (beheizt)
- Dachgeschoss: ausbaufähig

Besonderer Hinweis:

Der Verkäufer ist derzeit 83 Jahre alt und möchte auch nach dem Verkauf weiterhin in vertrauter

Umgebung wohnen. Daher wird folgende Vereinbarung getroffen:

- Dem Verkäufer wird ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer ca. 500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks eingeräumt.
- Auf dieser Fläche darf kein Wohnhaus errichtet werden.
- Der Verkäufer ist berechtigt, dort ein Tiny House oder eine vergleichbare mobile Wohnlösung aufzustellen und zu nutzen.
- Nach Ablauf des Nutzungsrechts (Lebenszeit des Verkäufers) fällt die Fläche vollumfänglich an den Erwerber zurück. Das Tiny House wird entfernt.
- Das Grundstück bleibt eine rechtliche Einheit und wird nicht parzelliert.

Diese Vereinbarung wird notariell im Kaufvertrag geregelt und ist für beide Parteien verbindlich.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap