Idyllisches Landhaus in Wohnsiedlung am Waldesrand mitten im Triestingtal, südliches Bergland vor Wien



Hausansicht

Objektnummer: 95268

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2564 Fahrafeld
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	19,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 217,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien













































Objektbeschreibung

Fahrafeld, mit knapp 370 Einwohnern, gehört zur Marktgemeinde Pottenstein im Bezirk Baden und liegt etwa in der Mitte des Triestingtales, in geringer Entfernung zur nächst größeren Stadt Berndorf.

Pottenstein/Fahrafeld, in einem breiten Tal gelegen, ist Fahrafeld öffentlich verkehrsgünstig sehr gut angebunden. Von der an der Hauptstraße gelegenen Bushaltestelle gibt es Verbindungen in das knapp entfernte Weissenbach bzw. nach Baden, mit Zugverbindungen nach Wien und Wiener Neustadt.

In Weissenbach findet man auch einen bestens sortierten Adeg, eine Trafik, eine Raika, diverse Gewerbebetriebe sowie auch eine Volks- und Hauptschule. Weiterführende Schulen gibt es in Berndorf. In Pottenstein gibt es einen Billa, in der Stadt Berndorf sind namhafte Supermärkte niedergelassen.

Zur Auffahrt Leobersdorf auf die A2 gelangt man in ca. 20 Autominuten. Mit dem Auto ist man über die B11 und die A21 an der südlichen Wiener Stadtgrenze in einer guten halben Stunde, etwa genauso lange fährt man über die A1 nach Auhof im Westen Wiens.

Leobersdorf ist Umsteigebahnhof mit Parkgarage an der Südbahnhauptstrecke der ÖBB, mit Direktverbindungen zum Hauptbahnhof Wien und Richtung Wiener Neustadt. So gibt es auch einen Regionalzug von den Bahnhöfen Weißenbach oder Pottenstein nach Leobersdorf.

In einer ruhigen, idyllischen Wohnsiedlung am Kühberg gelegen, ist das Haus über eine private Zufahrtsstraße, die aufgrund ihrer massiven Bauweise auch für LKW und Arbeitsfahrzeuge befahrbar ist, erreichbar. Über einen großen Vorplatz mit Gartengerätehäuschen gelangt man ins Erdgeschoß, wo vom Vorraum kommend ein Waschraum mit WC und eine offene Küche mit Essbereich und Ausgang auf die südwestliche Terrasse, mit wunderschönem Blick in den gepflegten Garten mit Altbaumbestand, geboten wird. Gegenüber liegt das helle, freundliche Wohnzimmer mit Ausgang auf den nordöstlichen, ca. 15 m² großen Balkon mit Weitblick ins Triestingtal.

Eine Holz-Wendeltreppe führt sowohl ins Dachgeschoß, mit zwei Zimmern und einem mittig gelegenem Bad mit Wanne und WC, wie auch ins Kellergeschoß. Diese Treppe verbindet somit platzsparend alle drei Geschoße.

Im Kellergeschoß stehen neben den Allgemeinräumen wie Vorratskeller, Technikraum und Öltankraum ein attraktiver "Wellness-Bereich" zur Verfügung. Mit Sauna, Infrarotkabine, Duschanlage und gemütlicher Sitzecke lassen sich erholsame Stunden genießen. Außerdem führt ein Ausgang direkt in den unteren, nordöstlichen, uneinsehbaren Teil des Gartens mit Terrasse, wo man sich nach dem Saunagang abkühlen kann. Dieser Wohnbereich lässt sich vergrößern, wenn man die 4-türigen, verglasten Elemente gänzlich öffnet und dadurch den

Mehrzweckraum (Zimmer) um die Terrassenfläche von ca. 15 m², gesamt auf ca. 38 m² erweitert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap