Elegantes Einfamilienhaus in Zeiselmauer mit Garten, Garage und Wellnessbereich



Ostansicht

Objektnummer: 4876

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,44 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.082,73 €
Kaltmiete	2.272,73 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	227,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Schildberger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4













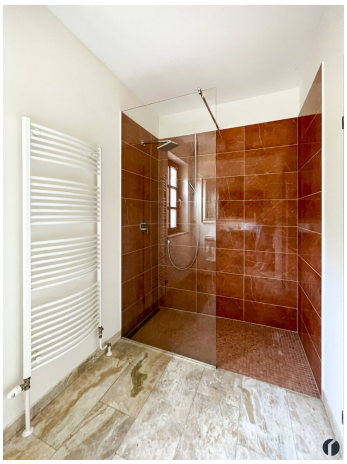






















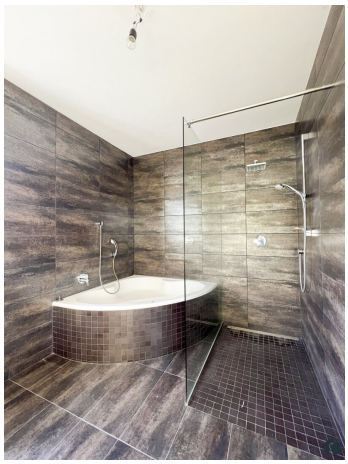














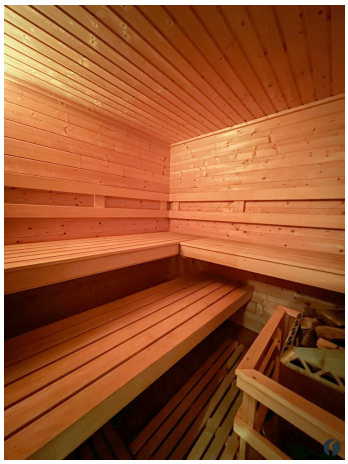




















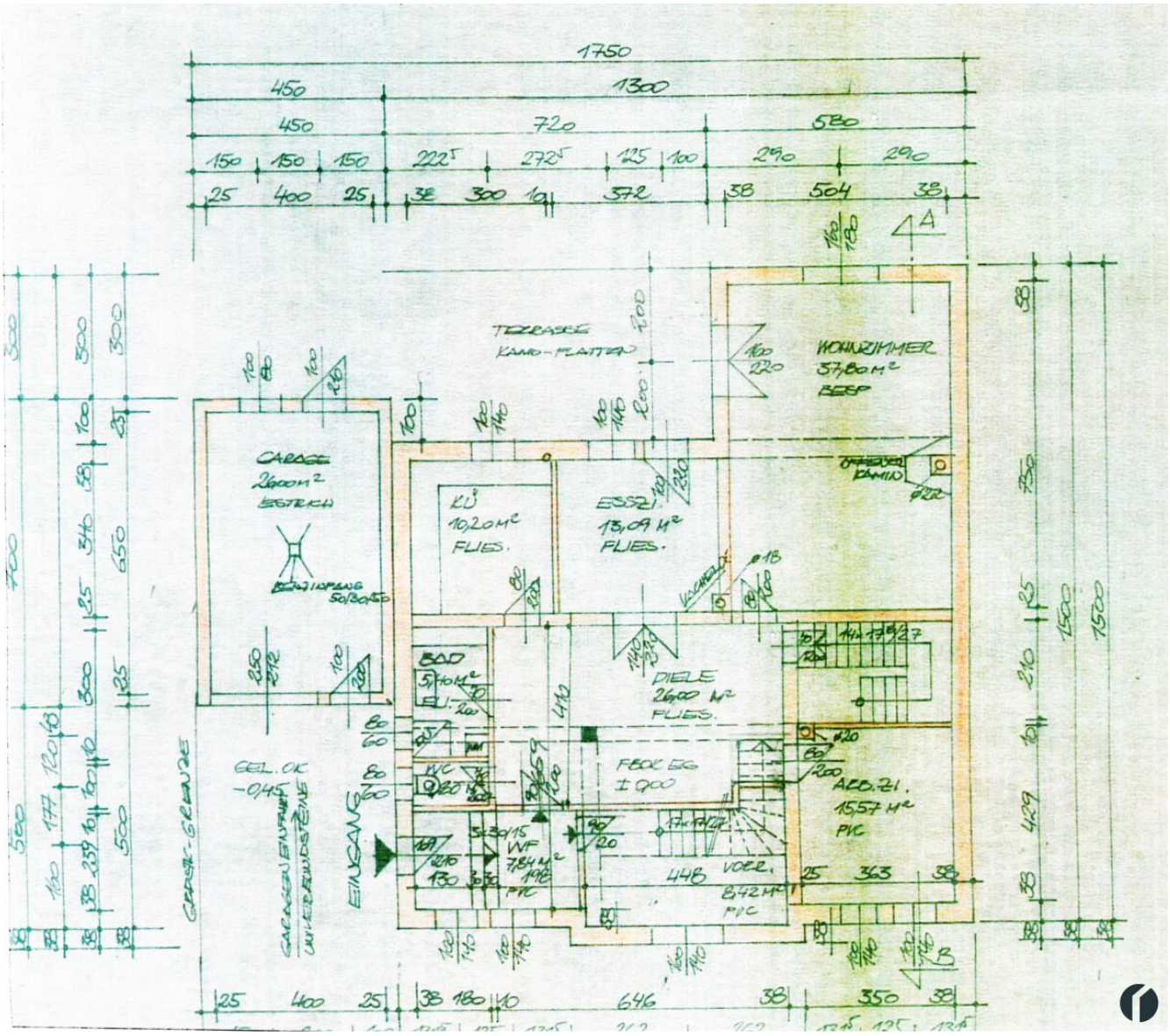


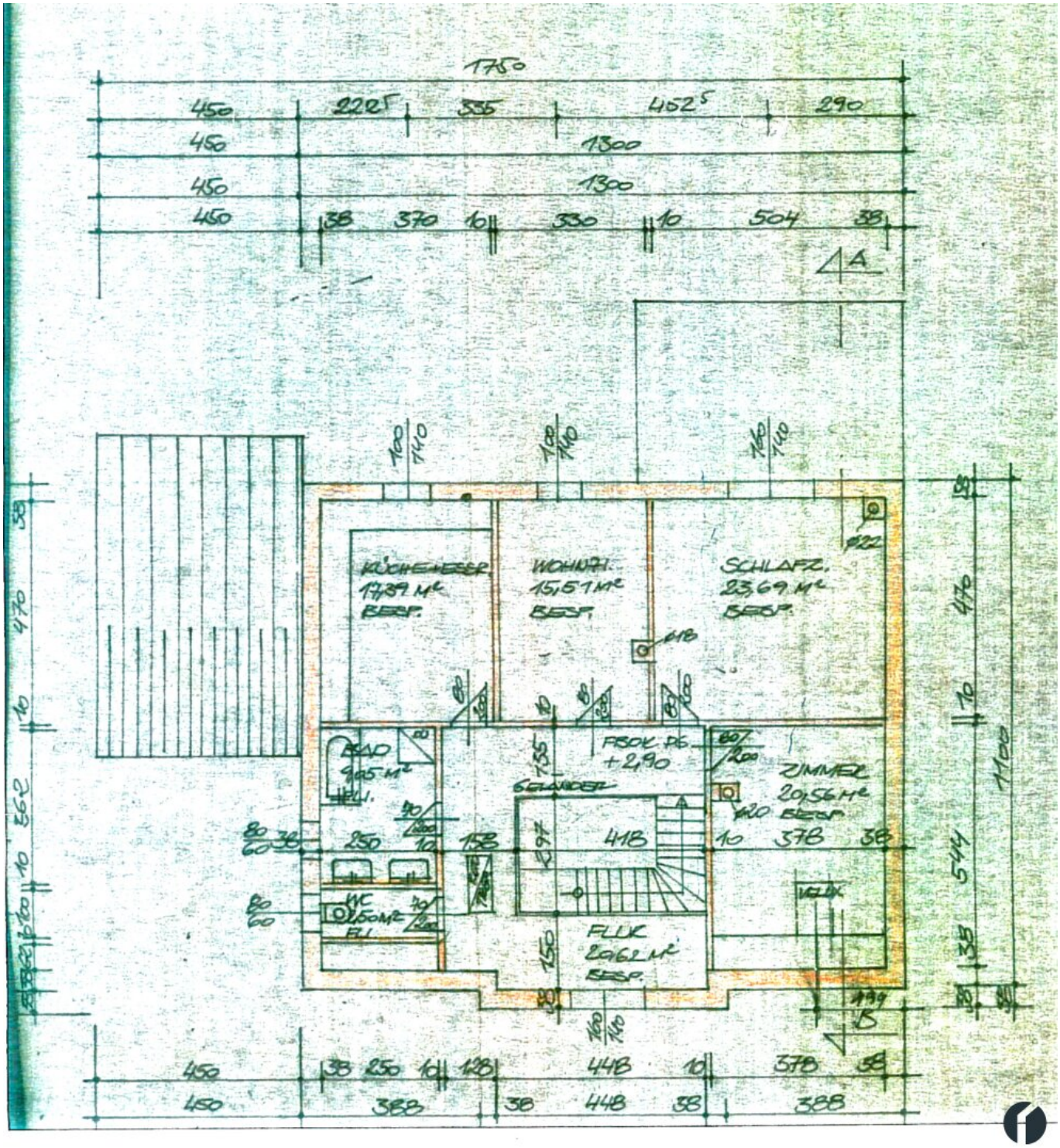


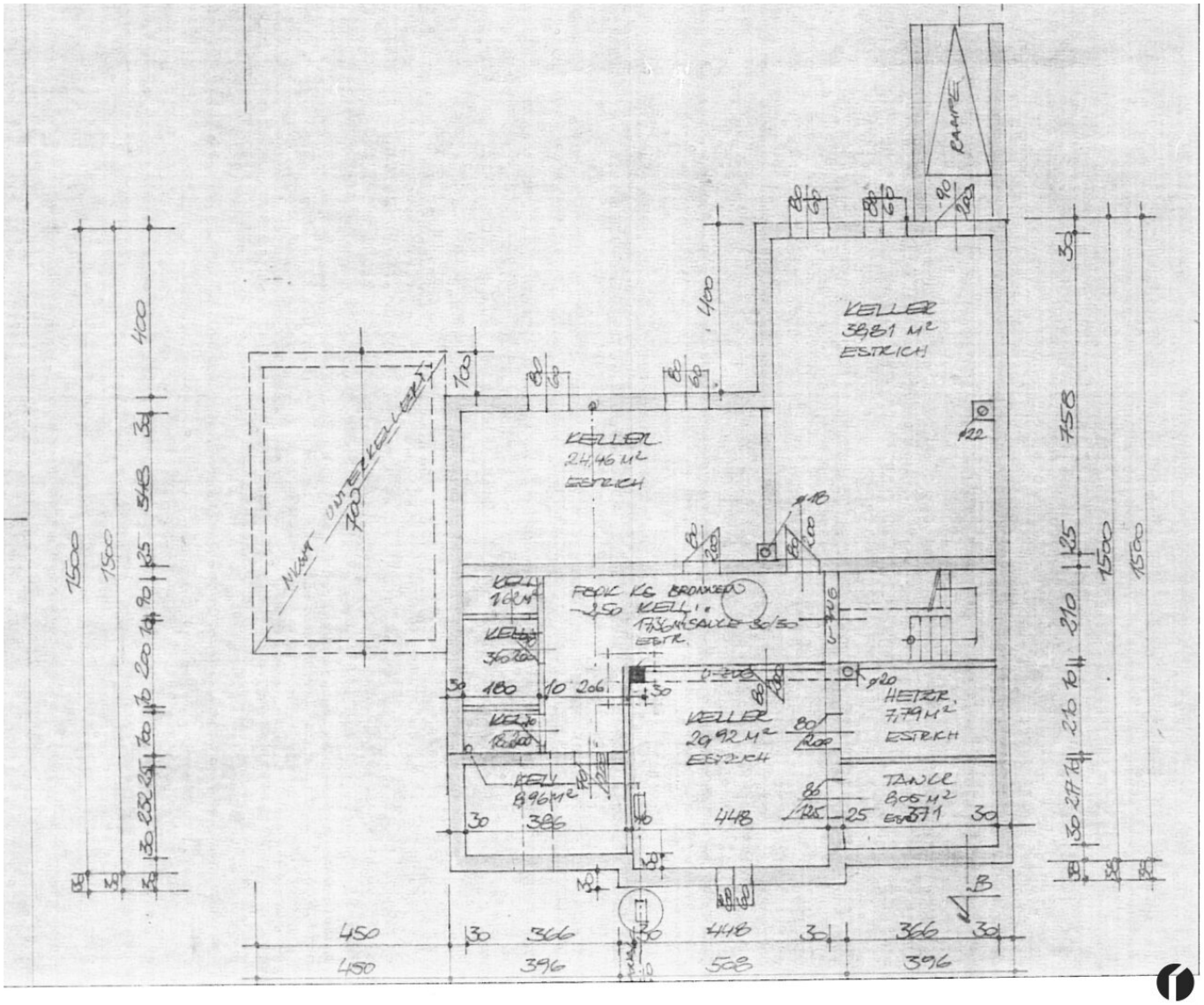


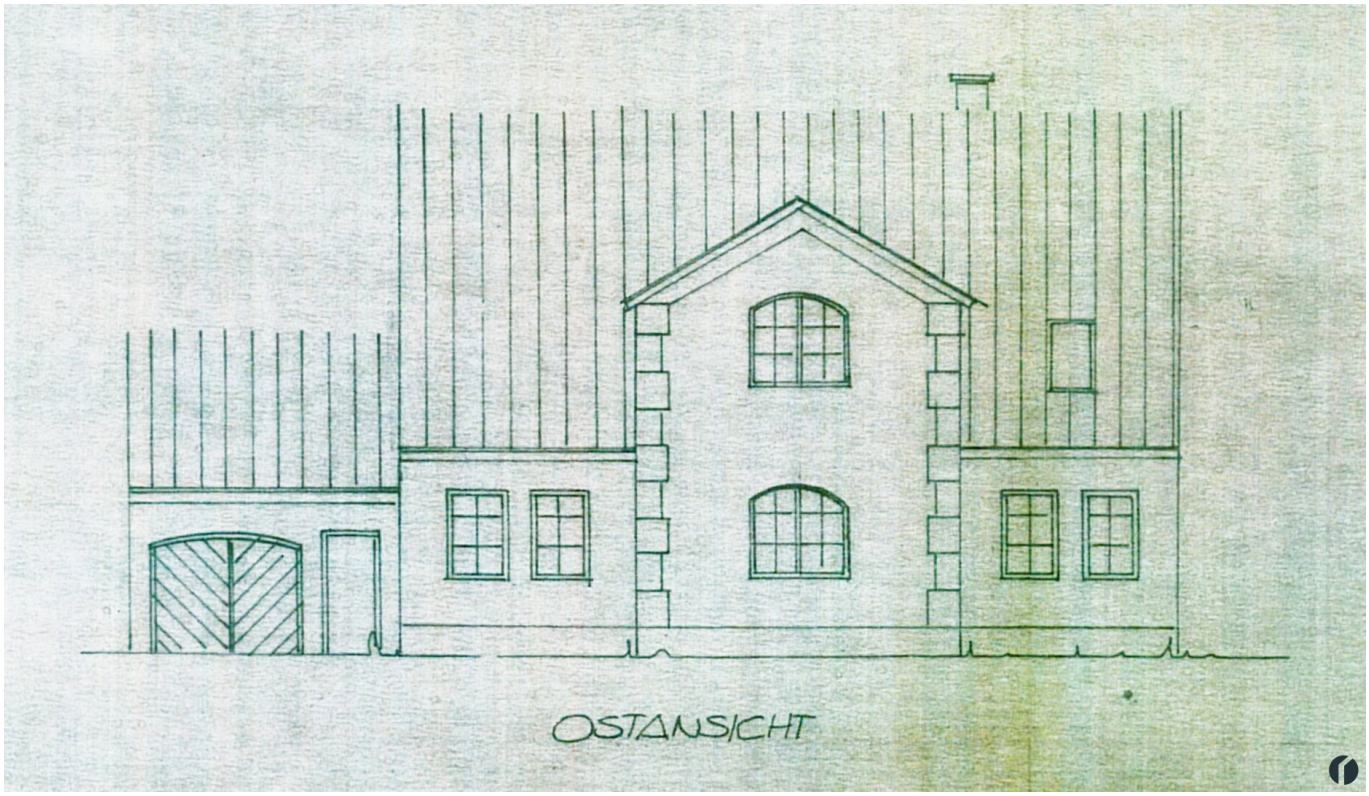


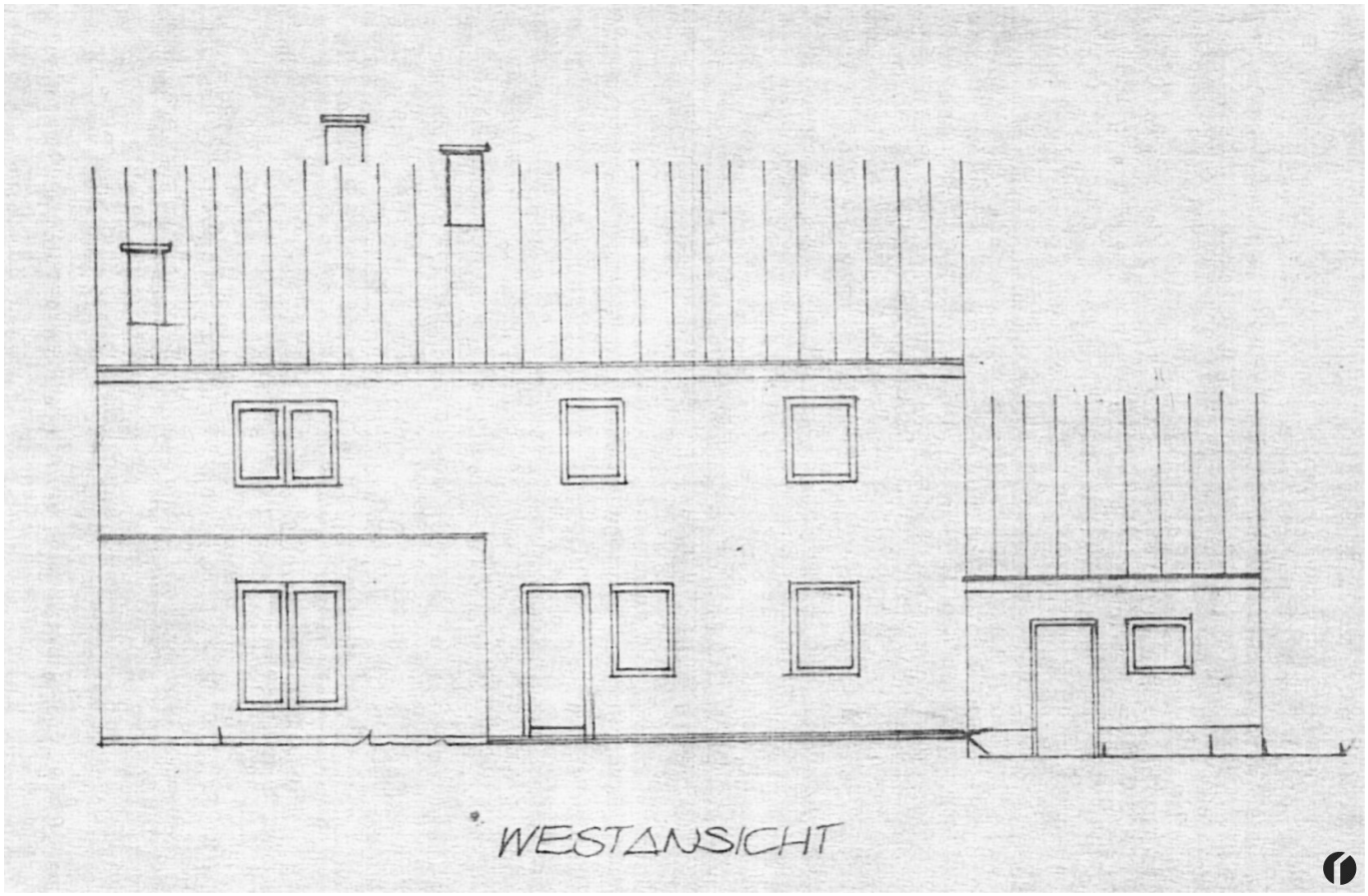



TERRASSE
KAND-PLATTEN
WOHNZIMMER
57,80 M²
EICHE
CARAGE
26,00 M²
ESTRICH
KÜ
10,20 M²
FLIES.
ESSZI.
13,09 M²
FLIES.
OFFENES
KAMIN
BAD
5,40 M²
FLIES.
DIELE
26,00 M²
FLIES.
FBOL EG
I.OOO
ABD. ZI.
15,57 M²
PVC
VORZ.
8,42 M²
PVC
WF
7,84 M²
PVC
EINGANG
GEL. OK
-0,15
GARAGEN-EINFAHRT
UNEBEN BUNDSTEINE
GRENZE

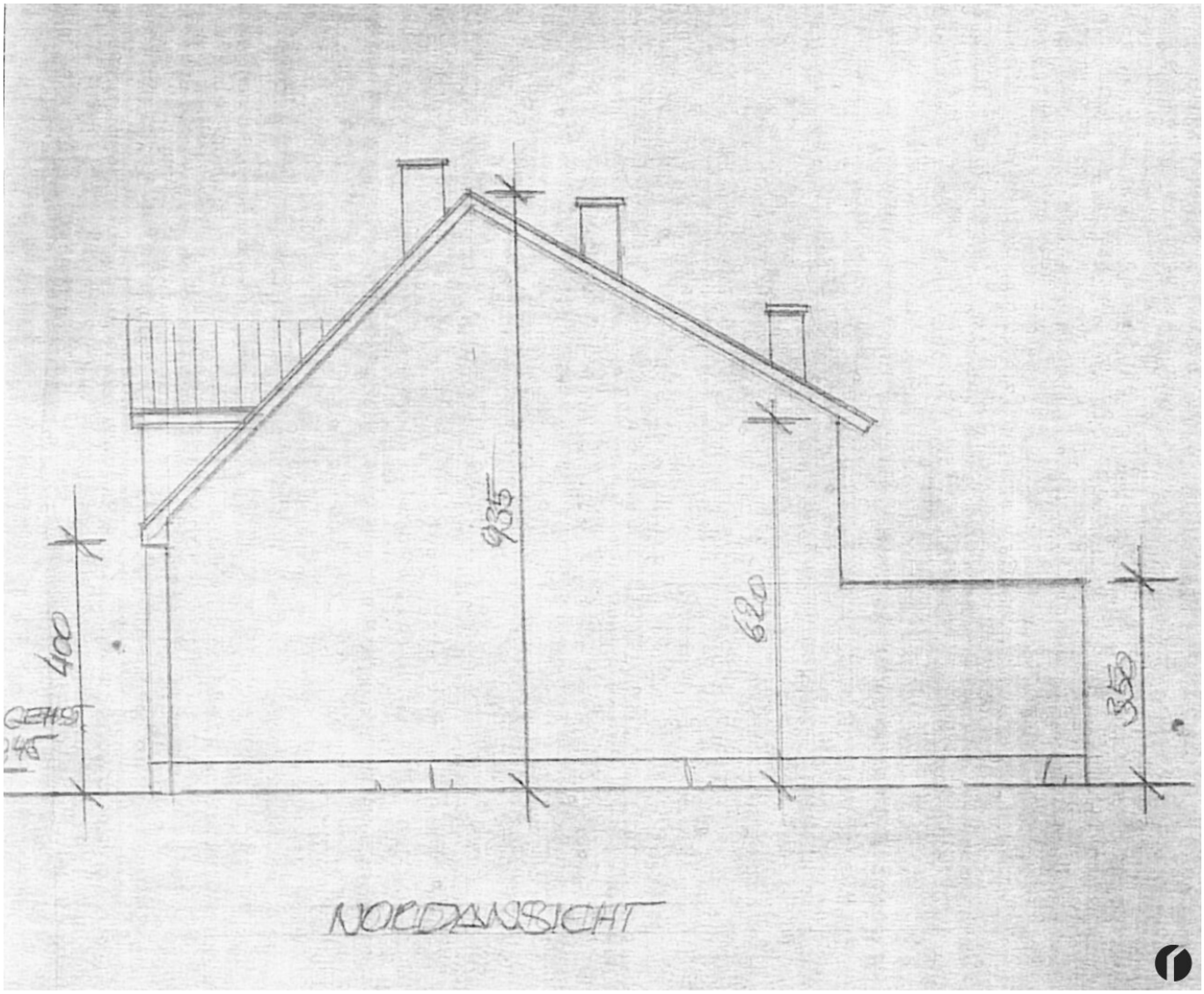

KÜCHE+ESS.
17,89 M²
BEREICH
WOHNZ.
15,51 M²
BEREICH
SCHLAFZ.
23,69 M²
BEREICH
ZIMMER
20,56 M²
BEREICH
FLUR
29,62 M²
BEREICH
FBOK. OG
+2,90
GELÄNDER
A
B


RAMPE
KELLER
38,81 M²
ESTRICH
KELLER
24,46 M²
ESTRICH
KELLER
29,92 M²
ESTRICH
HEIZR.
7,79 M²
ESTR.FU
TANKR.
8,05 M²
ESTR.
FROM KG BRONNER
KELL.
TAUCHSAULE 30/50
ESTR.
450
30
366
30
448
30
366
30
450
396
508
396

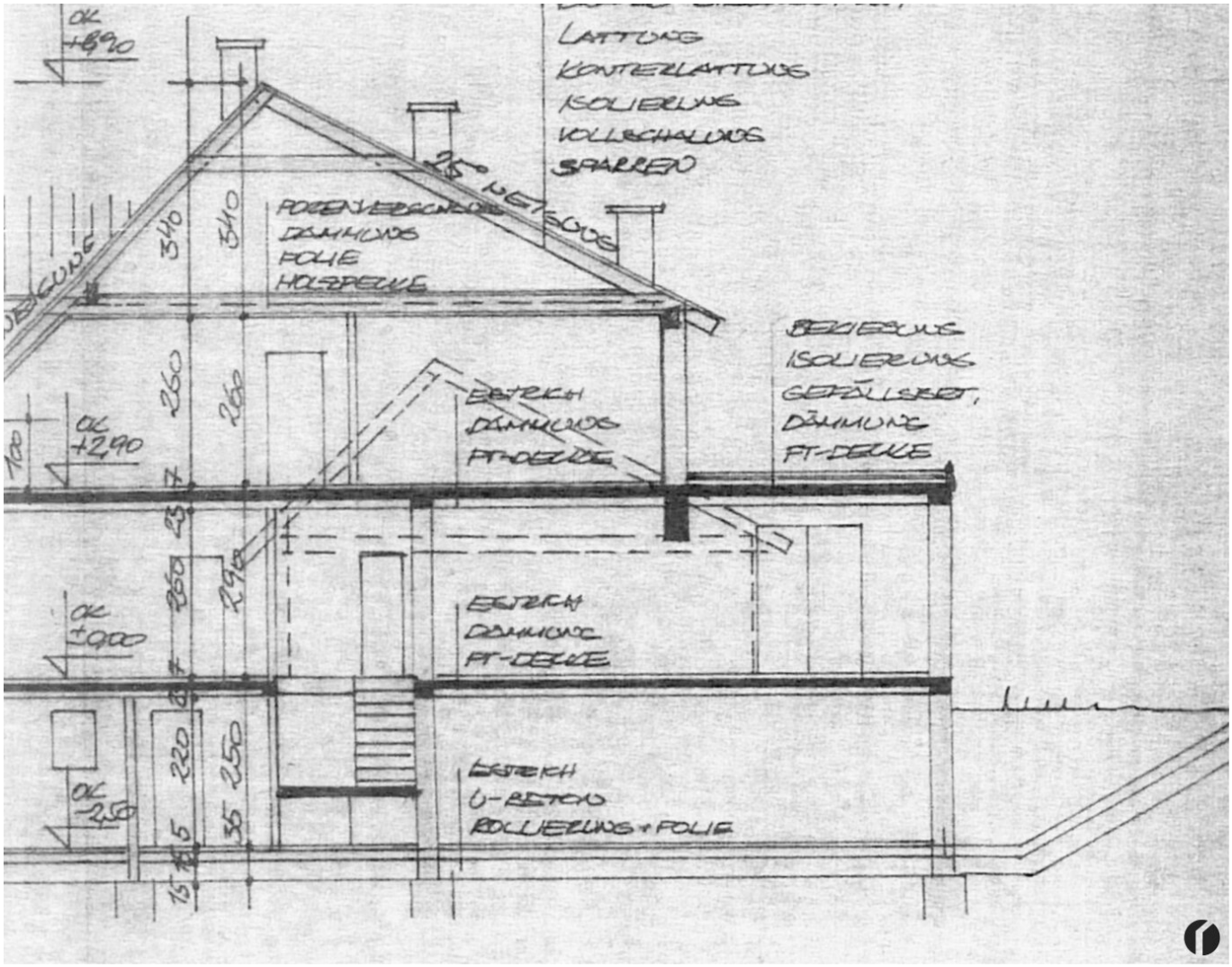

OSTANSICHT



WESTANSICHT



NORDANSICHT


OK +8,90
LATTUNG
KONTERLATTUNG
ISOLIERUNG
VOLLSCHALUNG
SPARREN
25° DACHNEIGUNG
340
340
DOPPELWANDPLATTE
DÄMMUNG
FOLIE
HOLZDECKE
260
260
OK +2,90
100
BEDECKUNG
ISOLIERUNG
GEFÄLLEBET.
DÄMMUNG
FT-DECKE
ESTRICH
DÄMMUNG
FT-DECKE
250
250
OK +0,00
ESTRICH
DÄMMUNG
FT-DECKE
220
250
OK -2,50
ESTRICH
U-BETON
ROLLIERUNG + FOLIE

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sehr geräumiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie. Das 1986 erbaute Haus beeindruckt bereits beim Betreten durch die große zentrale Halle, die als Herzstück des Hauses dient und ein helles, offenes Raumgefühl vermittelt.

Erdgeschoss

Von der Halle aus sind alle Räume zentral begehbar:

- **Wohnzimmer** mit Fischgrätparkett, TV-Anschluss und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- **Esszimmer** mit Glas-Doppeltüre, Verbindung zur Küche und Platz für einen großen Esstisch
- **Küche** samt Einbaugeräten (ablösefrei) mit Blick in den Garten
- **weiteres Zimmer**, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer mit schönem Blick zur Kirche
- **Badezimmer** mit Fenster, moderner Walk-in-Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- **separates WC** mit Fenster

Die Halle sowie der stilvolle Stiegenaufgang sind mit Sollnauer Sandstein belegt und mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Obergeschoss

Über den geschwungenen Stiegenaufgang erreicht man die großzügige Galerie mit vier Schlafzimmern.

- **Schlafzimmer 1** mit neuem Dachfenster und Zugang zum Dachboden
- **drei weitere Schlafzimmer**, alle mit TV-Anschluss
- **modernes Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, Badewanne, elegantem Doppelwaschbecken und großem Spiegel

- **separates WC** mit Fenster und Waschmaschinenanschluss

Keller & Wellness

Im Keller erwarten Sie zahlreiche Lagerräume, ein direkter Ausgang in den Garten sowie ein eigener Heizraum.

Ein besonderes Highlight ist der **Wellnessbereich mit elektrischer Sauna** und Wasseranschluss, der viel Platz für eine gemütliche Ruheoase bietet.

Außenbereich

Der **geschützte Westgarten** mit Terrasse und Markise lädt zum Entspannen ein. Eine kleine Holzhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschke und Feige schaffen ein idyllisches Ambiente.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie ein Abstellplatz davor zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Haus am Kirchenplatz.

Technische Details

- Gas-Zentralheizung (Windhager)
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich
- 200-Liter-Warmwasserboiler
- Brunnen im Keller für die Bewässerung im Garten
- Ortswasserleitung neu im Haus!
- Holzfenster, doppelt verglast
- Böden: Sollnauer Sandstein, Parkett (Fischgrät), moderne Fliesen

Lage

Das Haus liegt im Herzen von Zeiselmauer – ein Ort mit römischer Geschichte direkt am Limes.

- **Bildung:** Kindergarten & Volksschule fußläufig, weitere Schulen in St. Andrä-Wördern und Tulln

- **Gesundheit:** Arzt im Ort, weitere Ärzte & Apotheken in St. Andrä-Wördern oder Tulln (inkl. Krankenhaus)

- **Verkehr:** Bahnhof in wenigen Gehminuten, halbstündige Verbindungen nach Wien und Tulln

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap