

## **Ein ruhiges Zuhause im Weinviertel – Altlichtenwarth**



Front

**Objektnummer: 6547/4174**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2144 Altlichtenwarth
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	121,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	199.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pisa**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

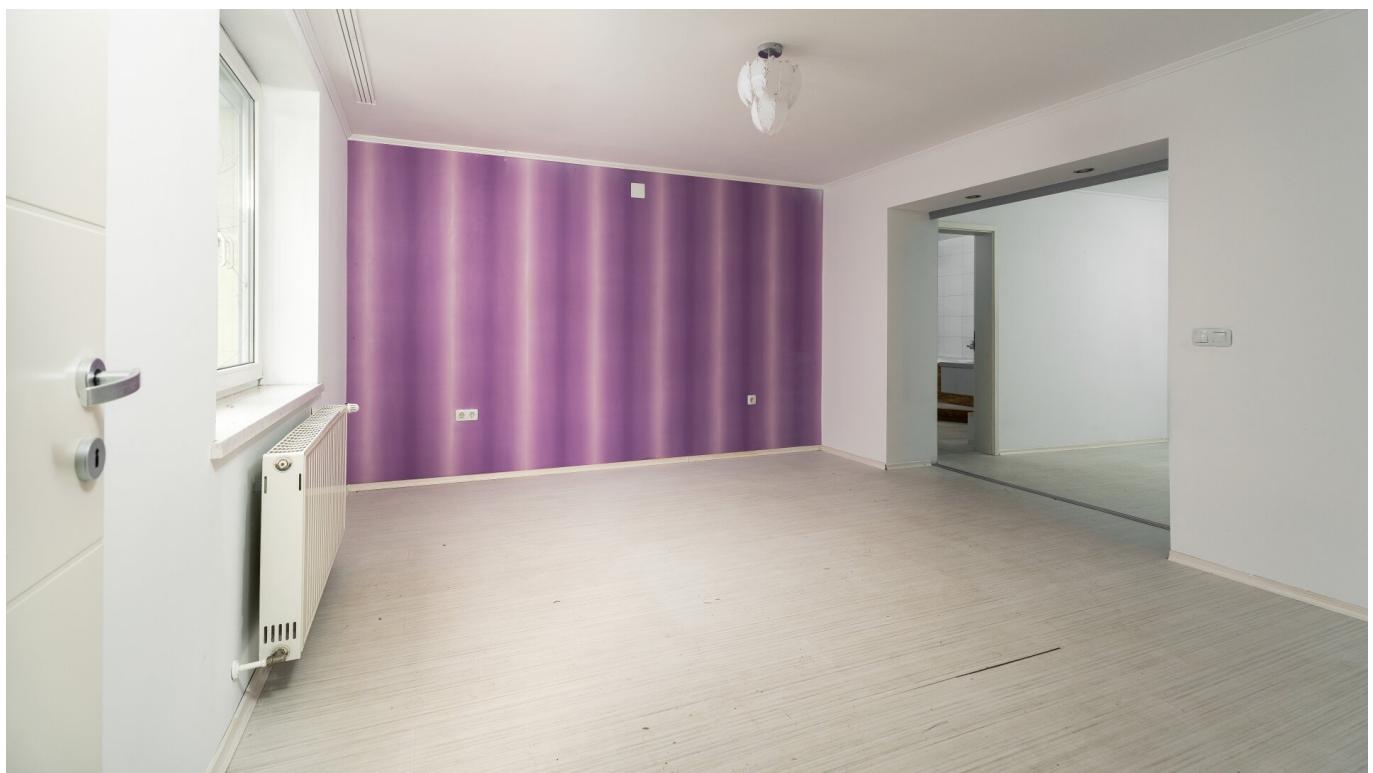








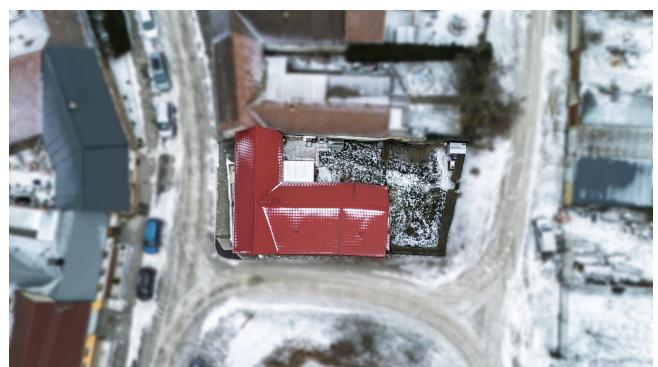


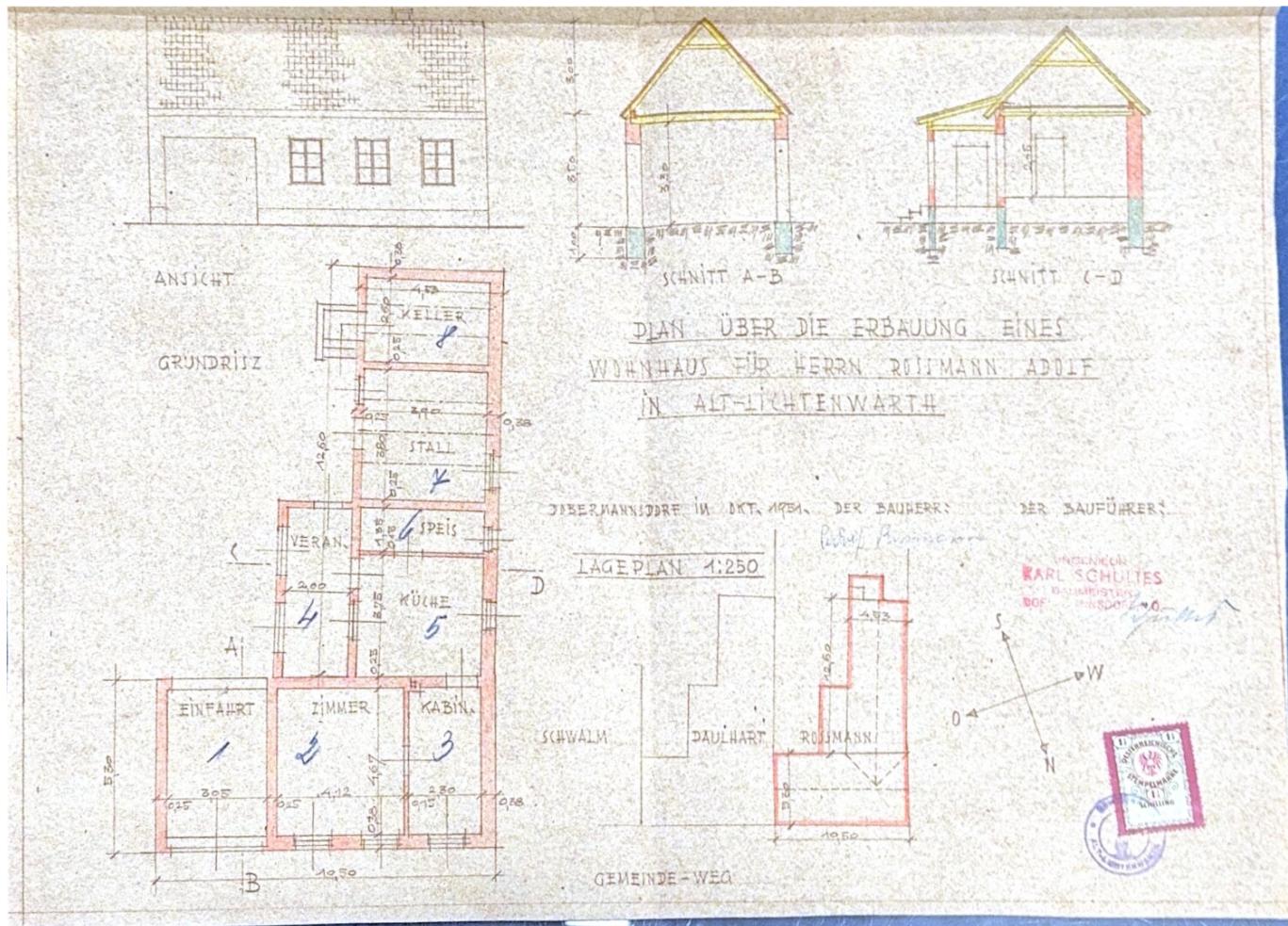




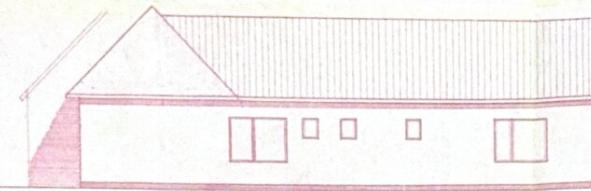




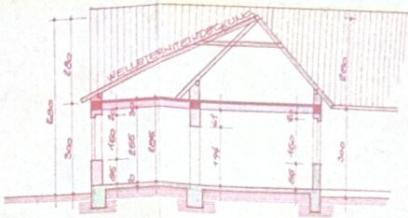




PLAN FÜR DEN ZUBAU AN DAS WOHNHAUS DES HERRN GROSSMANN  
IN ALTLICHENWARTH N° 249



ANSICHT



SCHNITT

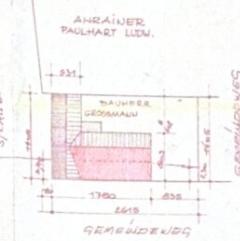
Gegenständlicher Bauplan  
ist der Baurechtsantrag am  
25.4. 1969 zu Grunde ge-  
legen und wird gem. § 16  
der Raumordnung für NO, mit  
der Auordnung für NO, mit  
Bescheid vom 30.7. 1969 bau-  
polizeilich genehmigt.

Altlichtenwath Der Bürger-  
meister:  
am 30.7. 1969



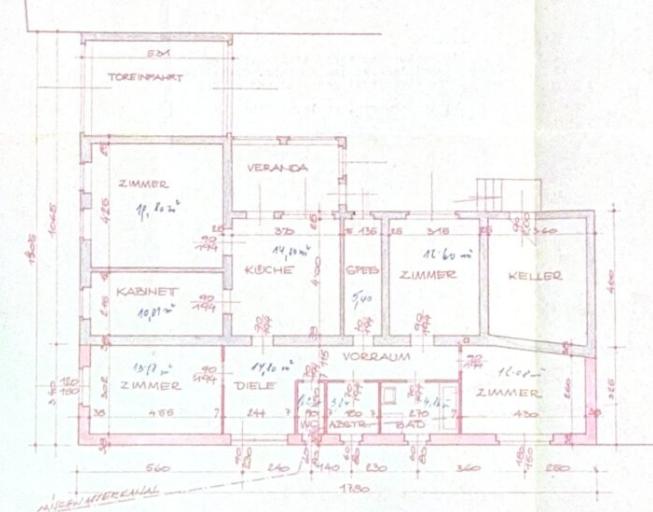
*Stuhlinger*

SITUATION M=1:500



BAUHERR  
I.V. Josephine Grossmann

HOCH. TIEF. u. STAHLBETONBAU  
RUDOLF EDER  
BAUMEISTER  
NEUSIEDL/ZAYA  
BURGGASSE 3. Tel. 7



GRUNDRISS

NEUSIEDL, APRIL 1969

PLAN NR.

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem **382 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in ruhiger Lage von **2144 Altlichtenwarth**.

**Baujahr ca. 1952 - Erweiterung ca. 1969**

Nutzfläche von **ca. 122 m<sup>2</sup>**

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, Wohnzimmer mit Holzofen, Kabinett / Kinderzimmer, separates WC, Küchenbereich mit Esszimmer, Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum / Kabinett, Badezimmer mit Dusche und WC, Heizraum

**Veranda, Garage mit Garagentor, Garten mit Brunnen**

Haus wurde **im letzten Jahr renoviert**, Badezimmer **komplett erneuert**

Beheizung über **Gas** sowie **Holzofen** möglich

Bezug nach Vereinbarung möglich!

## Die ausführliche Beschreibung:

Dieses Einfamilienhaus mit Baujahr **ca. 1969** befindet sich in ruhiger Wohnlage in **2144 Altlichtenwarth**. Der ursprüngliche Bauplan wurde im Jahr **1952 eingereicht und 1969 erweitert**. In den vergangenen Jahrzehnten wurden Anpassungen an der Raumaufteilung vorgenommen, weshalb die bestehenden Räumlichkeiten **nicht mehr vollständig dem ursprünglichen Einreichplan entsprechen**.

Das Haus wurde **im vergangenen Jahr renoviert**, wobei insbesondere das **Badezimmer vollständig erneuert** wurde und sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Wohnnutzfläche von rund **122 m<sup>2</sup>** bietet eine funktionale Raumaufteilung. Über dem Eingangsbereich gelangen Sie in das **Wohnzimmer mit Holzofen**, welches eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Weiters stehen ein **Kabinett / Kinderzimmer**, ein **separates WC**, ein **Küchenbereich mit Esszimmer** sowie ein **Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum / Kabinett** zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC** sowie einen **Heizraum**.

Die **Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gasheizung**, welche im Jahr **2014 eingebaut** wurde. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Beheizung über den vorhandenen **Holzofen**.

Im Jahr **2008** wurden die **Fenster (3-fach verglaste Kunststofffenster)** sowie die **Eingangstüre** erneuert.

Zum Objekt gehören außerdem eine **Veranda**, eine **Garage mit Garagentor** sowie ein **Garten mit eigenem Brunnen**. Die Garage und die Veranda sind **nicht im ursprünglichen Einreichplan enthalten**.

## **Bildungseinrichtungen:**

### **Kindergärten:**

In Atlichtenwart sowie den umliegenden Gemeinden stehen Kindergärten mit guter Betreuung zur Verfügung.

### **Schulen:**

Volksschulen befinden sich in den Nachbargemeinden, weiterführende Schulen sind unter anderem in **Mistelbach** und **Gänserndorf** erreichbar.

### **Höhere Bildung:**

Universitäten und Fachhochschulen sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in **Wien** gut erreichbar.

## **Gesundheitsversorgung:**

### **Ärzte:**

Allgemeinmediziner sowie Fachärzte befinden sich in den umliegenden Orten.

### **Apotheken:**

Apotheken sind in den Nachbargemeinden rasch erreichbar.

### **Krankenhaus:**

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in **Mistelbach** bzw. **Gänserndorf**.

## **Einkaufsmöglichkeiten:**

## **Nahversorgung:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Weitere Geschäfte, Banken, Postpartner sowie Dienstleister sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Größere Einkaufszentren befinden sich im Raum **Mistelbach** sowie Richtung **Wien**.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

### **Bus:**

Regionale Busverbindungen verbinden Atlichtenwart mit den umliegenden Gemeinden.

### **Bahn:**

Bahnhöfe in der näheren Umgebung bieten Anbindungen Richtung **Wien** und **Niederösterreich**.

### **Auto:**

Gute Erreichbarkeit über das regionale Straßennetz.

Die Fahrzeit nach **Wien** beträgt je nach Verkehrslage ca. **45–60 Minuten**.

## **Besonderheiten:**

Ruhige, ländlich geprägte Wohnlage

Garten mit eigenem Brunnen

Flexible Beheizung (Gas & Holzofen)

Renoviertes Badezimmer

Veranda und Garage vorhanden

Ideal für Eigennutzer mit Wunsch nach Ruhe und Individualität

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes

Wohnbedürfnis) besteht die Möglichkeit der **Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) sowie der Pfandrechteintragungsgebühr (1,2 %).**

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall mehrere Wochen zur Kreditprüfung. Ein externer Finanzierungspartner kann rasch und transparent prüfen, ob eine Finanzierung möglich ist, und greift dabei auf die Angebote zahlreicher Banken zurück, um die bestmöglichen Konditionen zu erzielen. Für Käufer entstehen dabei in der Regel keine zusätzlichen Kosten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap