

Ein ruhiges Zuhause im Weinviertel – Altlichtenwarth



Front

Objektnummer: 6547/4174

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2144 Altlichtenwarth
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	121,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	199.999,00 €
Provisionsangabe:	

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

















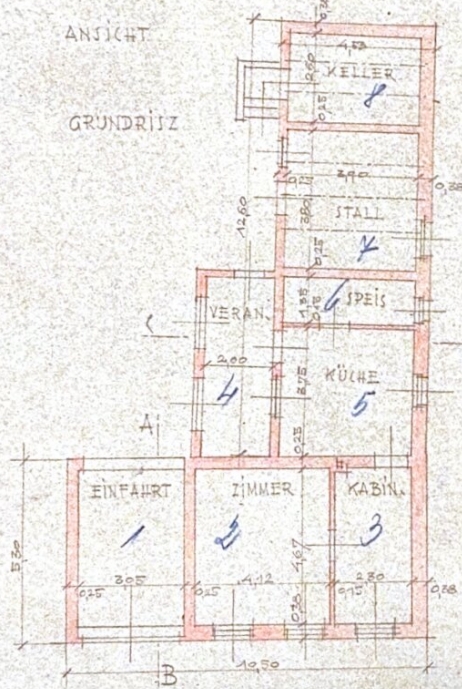




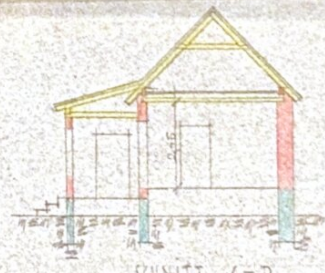


ANSICHT

GRUNDRIß



SNITT A-B



SNITT C-D

PLAN ÜBER DIE ERBAUUNG EINES
WOHNHAUS FÜR HERRN ROHMANN ADOLF
IN ALT-LICHTENWARTH

ZIEBEMANNSDRE IN DKT. 1951. DER BAUHERR:

DER BAUFÜHRER:

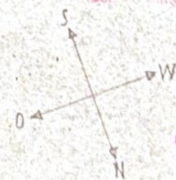
LAGEPLAN 1:250

SCHWALM

DAULHART

ROHMANN

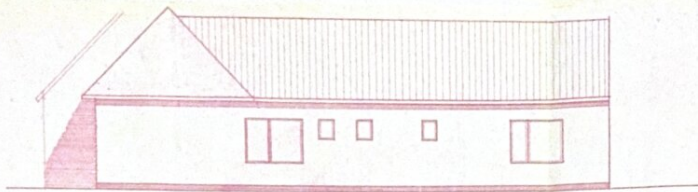
GEMEINDE - WEG



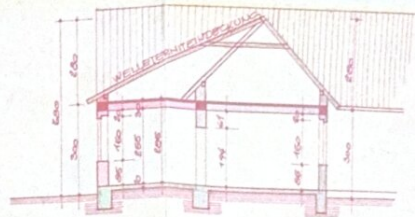
VEREINIGTES
KARL SCHULTES
BAUINGENIEUR
BÜRO



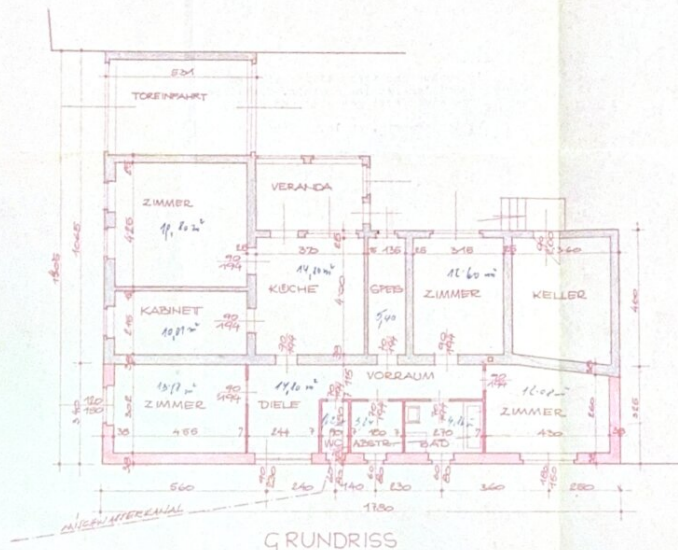
PLAN FÜR DEN ZUBAU AN DAS WOHNHAUS DES HERRN GROSSMANN
IN ALTLICHTENWARTH N:249



ANSICHT



SCHNITT



GRUNDRISS

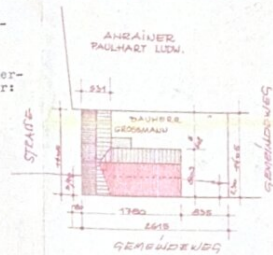
Gegenständlicher Bauplan
ist der Bauverhandlung am
25.4. 1969 zu Grunde ge-
legen und wird gem. § 16
der Bauordnung für NO. mit
Bescheid vom 30.7. 1969 bau-
polizeilich genehmigt.

Altlichtenwarth Der Bürger-
am 30.7. 1969 meister:



Stühner

SITUATION M=1:500



BAUHERR
i.V. *Josef Rössmann*

BAUFÜHRER

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



NEUSIEDL, APRIL 1969

PLAN NR.

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem **382 m² großen Grundstück** in ruhiger Lage von **2144 Altlichtenwarth**.

Baujahr ca. 1952 - Erweiterung ca. 1969

Nutzfläche von **ca. 122 m²**

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 m²** 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