Wohnen, wo andere wandern



Objektnummer: 8230/189

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2533 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,88 m²
Nutzfläche:	264,51 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	95,43 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH




PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH





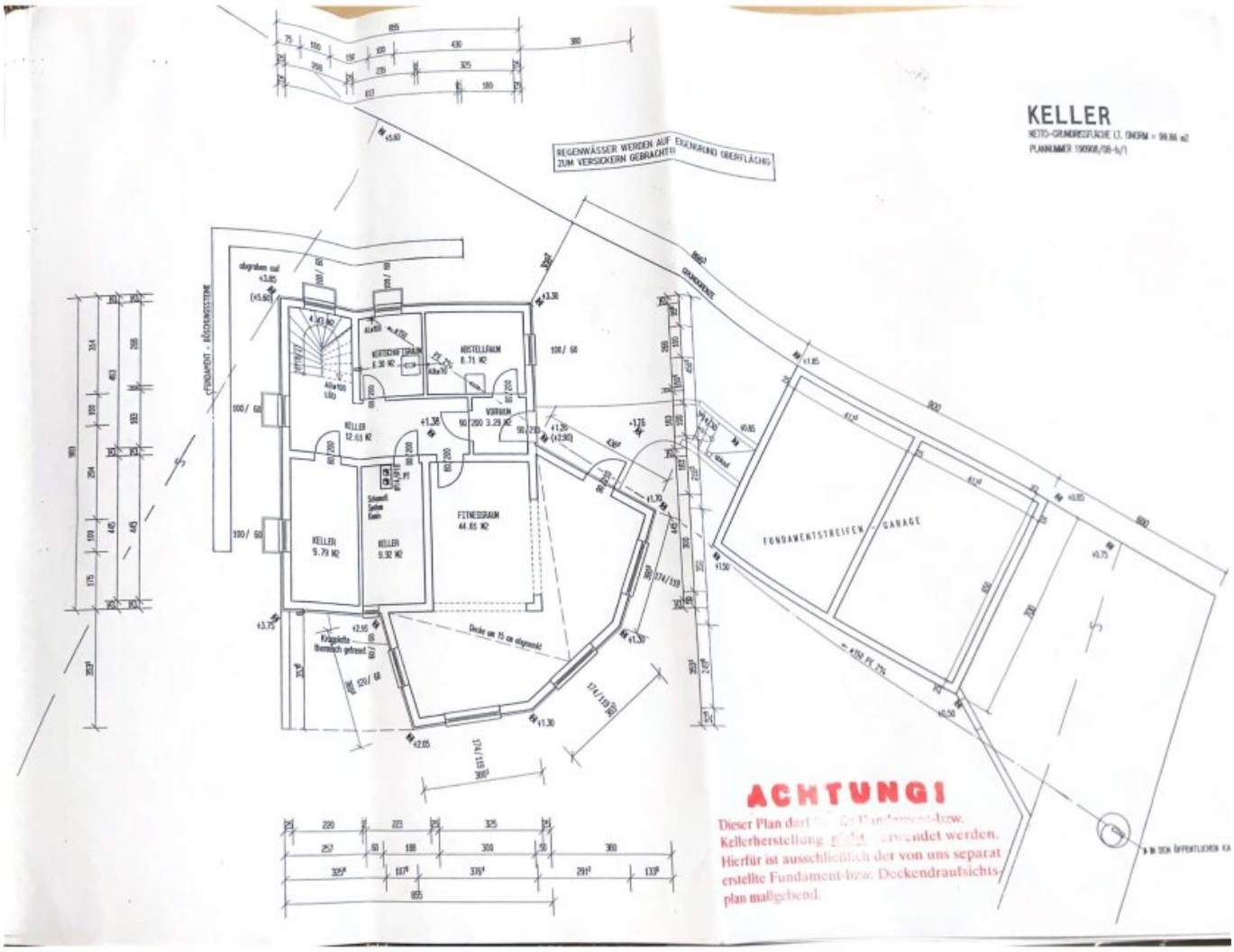



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

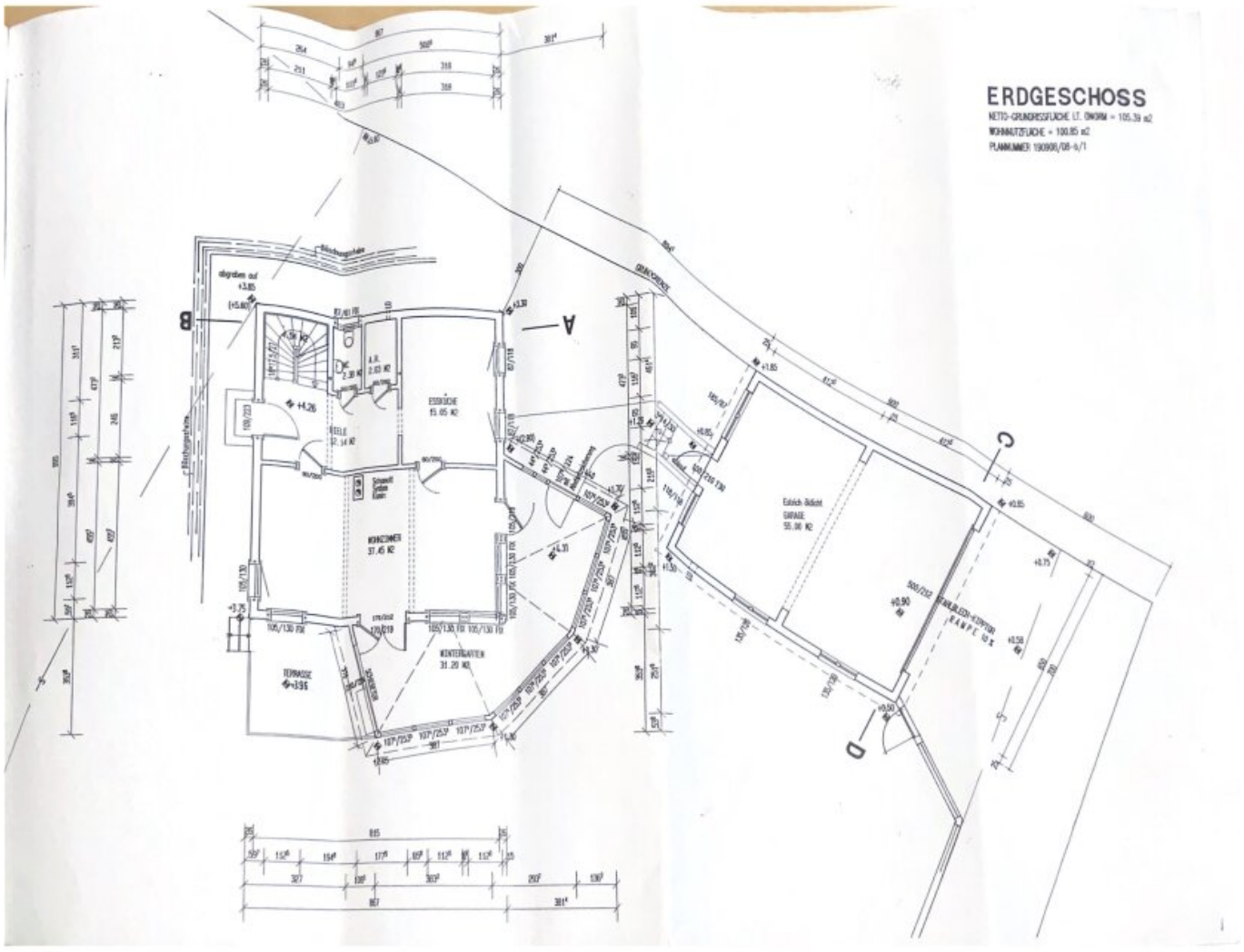

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

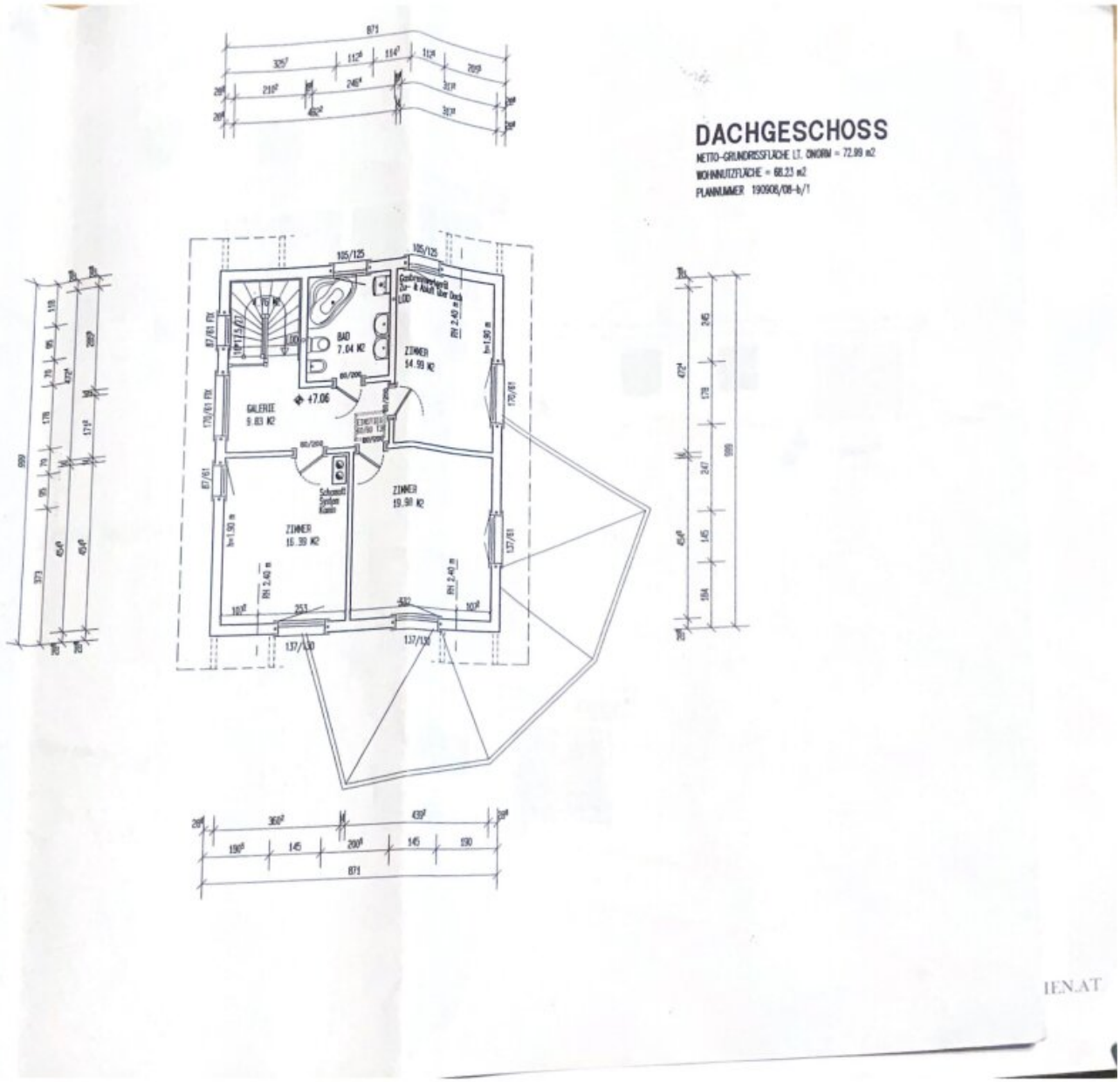

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Wienerwald-Glück auf 3.105 m²: Holzhaus mit Kachelofen, Wintergarten & eigenem Wald in Klausenleopoldsdorf

360° Rundgang - HIER KLICKEN!

Morgens Vogelgezwitscher, abends Knistern im Kachelofen

Wald, Hügel und Ruhe, so weit das Auge reicht: In 2533 Klausenleopoldsdorf, mitten im Wienerwald, wartet ein Zuhause, das heute selten geworden ist. Viel Platz, viel Sonne und so viel Privatsphäre, dass der nächste Nachbar gefühlt weit weg ist.

3.105 m² für Ihre Ideen

Baufläche, Garten und ein eigenes Stück Wald. Hier toben die Kinder, wächst Ihr Gemüse und findet jeder seinen Lieblingsplatz im Grünen. Den eigenen Wald gibt es obendrauf.

Das Haus: Holz, Wärme, Wohlfühlen

Das ELK-Holzhaus aus dem Jahr 2006 verteilt sich auf drei Ebenen und fühlt sich vom ersten Schritt an wie Ankommen an. Die Holzbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima und passt perfekt in die Natur rundherum.

- 5 gut geschnittene Zimmer: Platz für Familie, Homeoffice und Gäste
- Hochwertige Bodenbeläge
- Gemütlicher Kachelofen als Herzstück für kalte Tage
- Zusätzlicher leistungsstarker Holzofen für unabhängiges, effizientes Heizen
- Wintergarten mit Blick ins Grüne

Raumaufteilung laut Einreichplan

Erdgeschoss: hier spielt das Leben

Der offene Wohn- und Essbereich ist hell, großzügig und geht direkt in den Wintergarten über. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus. Die Einbauküche bietet genug Platz, um gemeinsam zu kochen. Dazu kommen:

- separates WC
- praktischer Abstellraum

Im Wintergarten wird der Kaffee am Sonntagmorgen zum kleinen Ritual.

Dachgeschoss: Rückzug unter Dachschrägen

Hier liegen mehrere Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer. Die offene Galerie wird ganz nach Bedarf zur Leseecke, zum Arbeitsplatz oder zur Spielzone. Die Dachschrägen machen das Stockwerk besonders gemütlich.

Keller: Platz für alles, was Sie vorhaben

Stauraum, Werkstatt, Fitnessraum oder Hobbykeller: Die Unterkellerung bietet Möglichkeiten ohne Ende.

Lage: Wandern ab der Haustür

Klausenleopoldsdorf steht für Wohnen im Wienerwald. Wanderwege und Erholungsgebiete beginnen praktisch vor dem Gartentor. Ideal für Familien, Ruhesuchende und alle, die Natur nicht nur am Wochenende erleben wollen.

Kurz gesagt

Großes Grundstück mit eigenem Wald, warmes Holzhaus, Kachelofen und Wintergarten. Ein besonderes Zuhause mit viel Potenzial, das man am besten selbst erlebt.

Wir senden Ihnen gerne weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Kommen Sie vorbei und verlieben Sie sich!

Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen.

Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <5.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <6.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <6.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap