

## **Preisattraktives Wochenendhaus im südöstlichen Weinviertel!**



**Objektnummer: 5585/193**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2223 Hohenruppersdorf
Baujahr:	1950
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 333,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 6,49
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	54,86 €
USt.:	7,52 €
Provisionsangabe:	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12  
1050 Wien





FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

### **EIN ERSCHWINGLICHES ZUHAUSE MIT CHARAKTER – WOHNEN MIT WEINVIERTLER FLAIR!**

Entdecken Sie dieses gepflegte Haus in Hohenruppersdorf – eine seltene Gelegenheit für alle, die authentisches Weinviertler Leben suchen, ohne dabei tief in die Tasche greifen zu müssen. Das Haus vereint ländliches Leben mit solider Bausubstanz und bietet mit seinem terrassenförmig angelegten Garten sowie einem Weinkeller im Altbestandsgebäude unter dem Hang einen ganz besonderen Charme.

Das Haus verfügt über zwei Zimmer sowie eine separate Küche und bietet auf kompakter Fläche alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Das Gebäude wurde 1950 nach einem Totalschaden in geschlossener Bauweise wieder hergestellt und 1992 renoviert sowie um das heutige Schlafzimmer und einen Vorraum erweitert.

2022 wurde das Haus renoviert. Der Elektrokasten wurde überholt und neue Elektroleitungen in der Küche verlegt. Böden und Wände wurden erneuert, und eine neue Einbauküche eingebaut. Die Liegenschaft wird derzeit als Wochenendhaus und vorwiegend im Sommer genutzt – sie präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand.

### **ERDGESCHOSS – Kompaktes Wohnen mit Charme**

Das Haus empfängt Sie mit einem funktionalen Grundriss: Zwei gemütliche Zimmer sowie eine separate Küche bieten alles Nötige für ein entspanntes Wohnen oder einen erholsamen Aufenthalt im Weinviertel.

### **GARTEN – Terrassenförmige Anordnung des Hanggrundstücks**

Der terrassenförmig angelegte Garten charakterisiert diese Liegenschaft. Er bietet Raum für Entspannung und die Freude an der Natur – ein stimmungsvoller Rückzugsort im Weinviertler Grün.

### **WEINKELLER IM NEBENGEBÄUDE – Wein, Vorrat & Stauraum**

Im Altbestandsgebäude unter dem Hang befinden sich ein charaktvoller Weinkeller sowie zwei weitere Abstellräume – ideal für Vorräte, Werkzeug oder Weinlagerung. Diese Räumlichkeiten verleihen der Liegenschaft einen typischen Weinviertler Charakter und bieten praktischen Zusatznutzen.

### **HIGHLIGHTS**

- Preisattraktives Haus im südöstlichen Weinviertel
- Terrassenförmig charakteristischer Garten
- Weinkeller und 2 Abstellräume im Altbestandsgebäude
- Separate Küche
- Moderne Einbauküche aus 2022

## **HARD FACTS**

- 1950 Wiederaufbau nach Totalschaden
- 1992 saniert und erweitert
- Ziegelmassivbauweise, geschlossene Bauweise
- Dachdeckung aus bewährten Dachziegeln
- Gepflegter altersgerechter Zustand
- Elektroheizung und Holzofen, derzeit nicht im Betrieb
- Rauchfang: Sanierung im Oberbereich laut Eigentümer erforderlich
- Elektrokasten überholt ca. 2022 plus neue Leitungen in der Küche
- 2-fach-verglaste Holzfenster (vermutlich aus 1992)

- Laminatboden in den Wohnräumen
- Ortswasserleitungsanschluss
- Asphalt-Isolierplatten gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit
- Schuppen an Bestandsgebäude angebaut

## **INFRASTRUKTUR**

Hohenruppersdorf bietet eine gute Nahversorgung. Ein Nah & Frisch, ein Facharzt sowie eine Post befinden sich in Gehdistanz. Die Nachbargemeinden Schweinbarth und Bad Pirawarth (mit SPAR) bieten zusätzliche Infrastruktur wie Bäckereien, Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Kulinarisch laden das Restaurant „Zum Schwarzen Adler“, der Buschenschank Hess sowie mehrere fußläufig erreichbare Weinlokale zum Genießen ein. Familien profitieren zudem von Kindergarten, Volksschule und Mittelschule direkt im Ort.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Autobuslinie 534 Hohenruppersdorf Postamt in ca. 580 m
- Autobuslinie 505 Hohenruppersdorf Postamt in ca. 580 m bis Wien Floridsdorf Bahnhof
- Bus-Anbindung 505 an Wolkersdorf im Weinviertel Bahnhof
- Wolkersdorf im Weinviertel Bahnhof S2 Richtung Flughafen Wien
- Schnelle Autobahnanbindung in ca. 20-25 min an Wien (A5, S2, A23/A22)

## **SONSTIGES**

Diese Liegenschaft ist eine seltene Gelegenheit für alle, die preisbewusst im Weinviertel Fuß fassen möchten – ob als gemütliches Wochenenddomizil, Ferienhaus oder leistbares Zuhause. Lassen Sie sich vom Charme des Weinviertels und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung bis zu EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026! Im neuen Haus melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap