Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit 1.688 m² Grundstück & großer Halle – ein echtes Unikat!



Objektnummer: 6846/165

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Edelstal
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN














AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN
































AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN













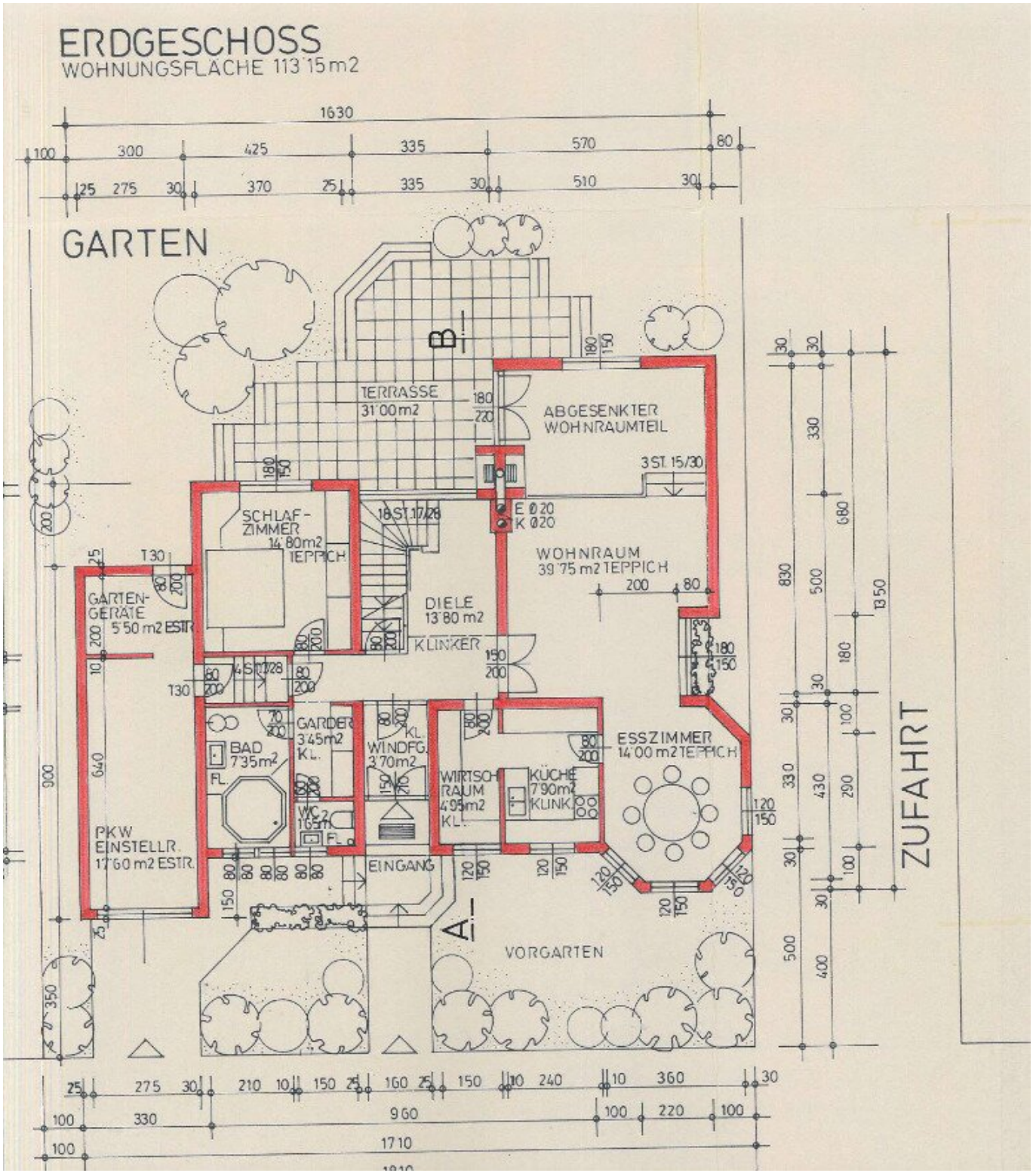


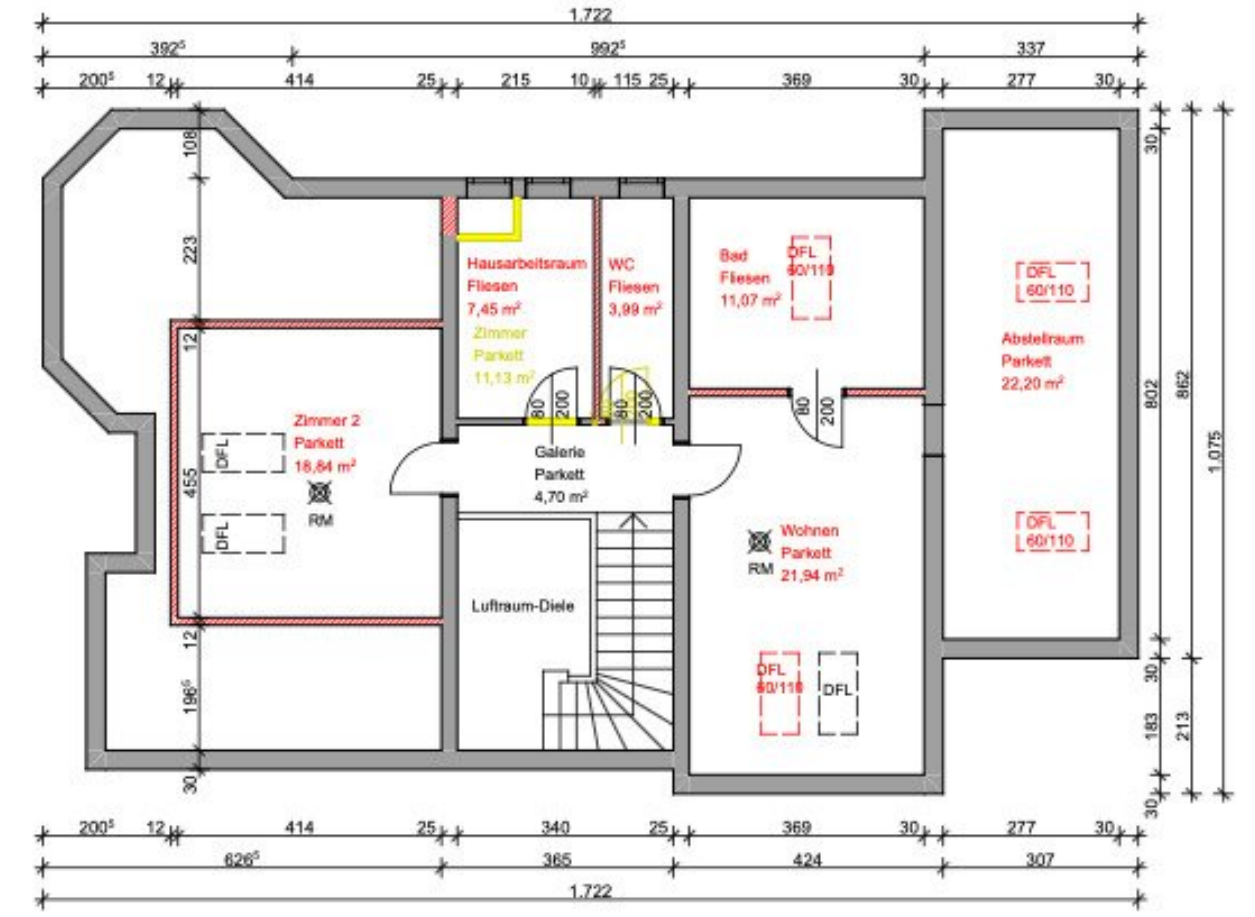





AGOLLI
IMMOBILIEN

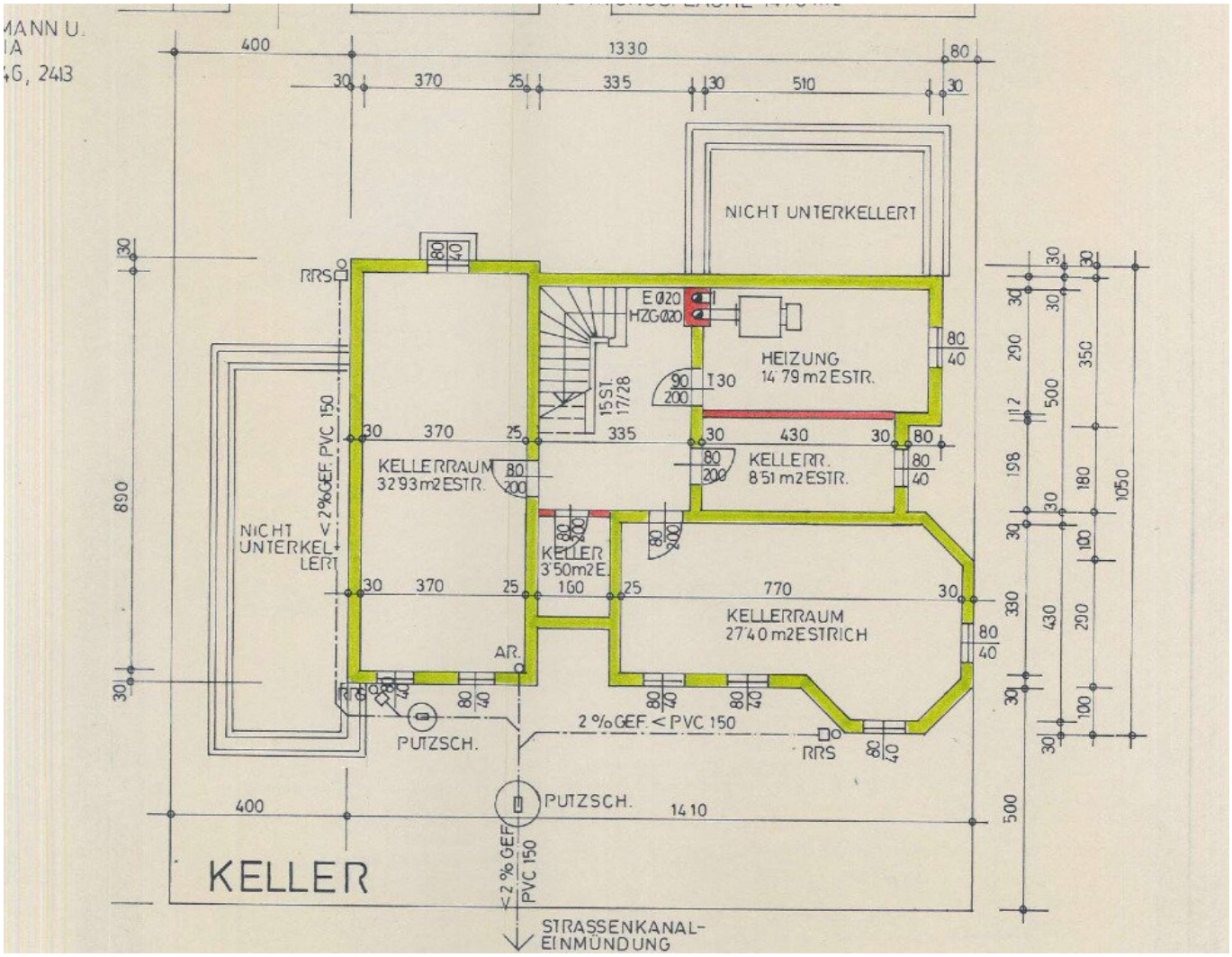

AGOLLI
IMMOBILIEN


ERDGESCHOSS
WOHNUNGSFLÄCHE 113'15 m2
GARTEN
TERRASSE
31'00 m2
ABGESENKTER
WOHNRAUMTEIL
3 ST. 15/30
SCHLAF-
ZIMMER
14'80 m2
TEPPICH
WOHNRAUM
39'75 m2 TEPPICH
DIELE
13'80 m2
KLINKER
GARTEN-
GERÄTE
5'50 m2 ESTR.
GARDER.
3'45 m2
KL.
BAD
7'35 m2
FL.
WINDFG.
3'70 m2
KL.
WIRTSCH.
RAUM
4'95 m2
KL.
KÜCHE
7'90 m2
KLINK.
ESSZIMMER
14'00 m2 TEPPICH
PKW
EINSTELLR.
17'60 m2 ESTR.
EINGANG
VORGARTEN
ZUFAHRT
B
A
1630
1710
960



Dachgeschoss 1:100

MANN U.
IA
46, 2413



Objektbeschreibung

Dieses charmante und hochwertig sanierte Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Wohnfläche von **ca. 180 m²**. Ein absolutes Highlight ist das außergewöhnlich große Grundstück mit **1.688 m² Gesamtfläche**. Zusätzlich befindet sich am Grundstück eine **ca. 200 m² große Halle** inklusive angrenzender Garage – ideal für Hobby, Gewerbe, Lagerung oder als potenzielles Anlageobjekt. Hier vereinen sich Wohnkomfort, Platzangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einer seltenen Gelegenheit.

Erdgeschoss – modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Über den liebevoll angelegten Vorgarten gelangt man in das Haus, wo ein vollständig verfliester Vorraum mit Garderobe, Schuhschrank und Spiegel empfängt. Von hier aus führt der Weg in das helle Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und moderner Einrichtung. Ein kleines Eckbüro verbindet den Wohnbereich mit der Terrasse und dem Garten. Direkt angrenzend befindet sich die getrennte, großzügige Küche mit Essbereich für bis zu neun Personen. Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über hochwertige Siemens-Einbaugeräte, eine moderne Kochinsel sowie einen integrierten Fernseher. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Fenster, ein separates Gäste-WC sowie das Master Bedroom mit Doppelbett und großzügigen Schrankflächen. Besonders praktisch: die direkt ans Haus angeschlossene Garage, wodurch man jederzeit trockenen Fußes ins Haus gelangt. Hinter der Garage befindet sich ein Vorratsraum mit zusätzlichem Gartenzugang.

Obergeschoss – Studio, Gästezimmer & perfekte Raumaufteilung

Über eine stilvoll restaurierte Holz-Massivtreppe erreicht man das Obergeschoss. Hier befindet sich ein separates WC mit Fenster sowie ein vielseitig nutzbares Studio mit Wohn- und Schlafbereich, Schränken und Wohnwand. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein voll ausgestattetes Badezimmer inklusive Badewanne. Zusätzlich bietet das Obergeschoss ein Gästezimmer mit Bett und Schrank sowie ein weiteres großzügiges Schlafzimmer, ebenfalls komplett möbliert. Die Etage eignet sich ideal für Familien, Gäste oder als Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Keller – Holzstube, Wellnessbereich & direkter Gartenzugang

Der Bestandskeller bietet neben Technikraum und Abstellflächen auch einen gemütlichen Vorraum. Ein besonderes Highlight ist die urige Holzstube mit Sitzgarnitur und kleiner Holzbar – perfekt für gesellige Abende. Zusätzlich stehen ein separates WC sowie ein vollwertiges Badezimmer mit Eckdusche zur Verfügung. Ein weiterer großer Raum wird derzeit als Fitness- und Partyraum genutzt und bietet Platz für die vorhandene Sauna. Auch vom Keller aus

gelangt man direkt in den Garten – äußerst praktisch und ideal für jede Jahreszeit.

Grundstück & Halle – seltene Gelegenheit mit enormem Potenzial

Das außergewöhnlich große Grundstück mit **1.688 m²** ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal. Der Garten ist gepflegt, liebevoll angelegt und bietet viel Platz für Freizeit, Familie und Erholung. Besonders hervorzuheben ist die ca. **200 m² große Halle** mit Starkstrom und Beleuchtung sowie angrenzender Garage – perfekt zur Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten oder privaten Gegenständen. Ebenso wäre eine Vermietung als Anlageobjekt oder eine alternative Nutzung denkbar. Das Haus ist technisch auf modernstem Stand: Eine energiesparende Luft-Wärmepumpe sorgt für effiziente Wärme, Wohnzimmer und Küche sind mit Klimaanlagen ausgestattet, das Haus wurde frisch ausgemalt – einziehen und wohlfühlen!

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap