

GRÜN & RUHIG - Zweifamilienhaus in Ruhelage



Objektnummer: 3469

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	1988
Wohnfläche:	204,00 m ²
Verkaufsfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Schwaiger

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



ovi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
 Mitglied der Immobilienmaklerkammer Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

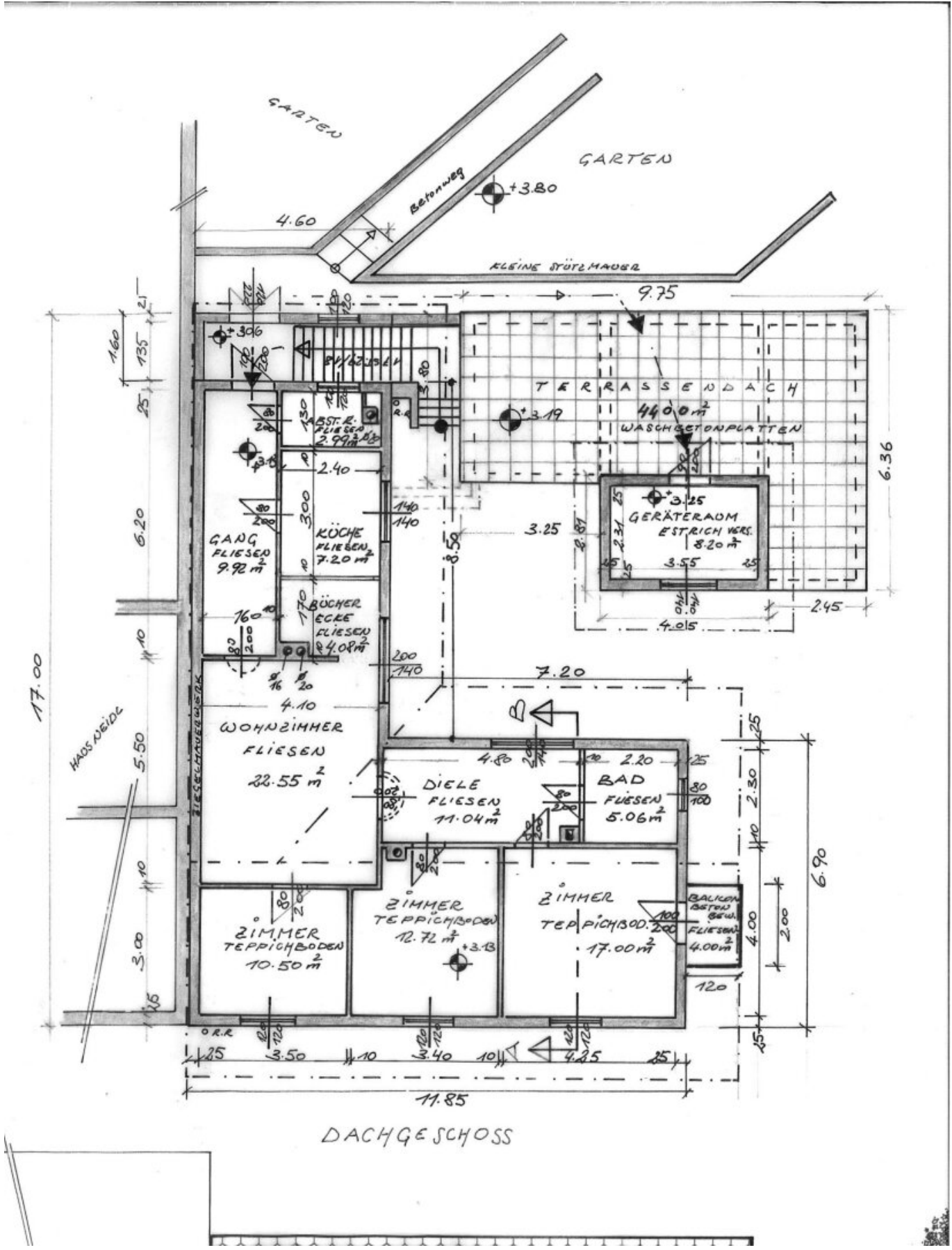
45
 JAHREN











DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom naturnahen, unabhängigen Wohnen in unmittelbarer Stadtnähe. Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint ländliche Idylle mit großzügigen Flächen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf insgesamt **1.463 m² Grund** – davon rund **650 m² Bauland** und **813 m² Grünland** – eröffnet sich ein wahres Paradies für Familien, Selbstversorger oder alle, die Raum für Visionen suchen.

Das Haus bietet **zwei getrennte Wohneinheiten** mit zusammen über **200 m² Wohnfläche**. Schon der zentrale, überdachte **Vorraum (ca. 25 m²)** beeindruckt mit seiner Großzügigkeit – und ist dabei nicht einmal in der Wohnfläche berücksichtigt.

Erdgeschoss: Küche, Bad, vier Zimmer sowie ein von der Behörde genehmigtes Verkaufslokal – ideal für Geschäftsideen oder Hobbyprojekte.

Obergeschoss: Neben Küche, Bad und drei Schlafzimmern erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit **Kamin und eigener Bar** – ein Ort zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist die **40 m² große Sonnenterrasse** mit angrenzendem **Partyhaus samt Küche** – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Daneben lockt eine weitere **25 m² Terrasse**, die sich optimal für einen Pool oder individuelle Outdoor-Ideen eignet.

Der weitläufige Garten mit seinen Obstbäumen lädt zum Verweilen ein. Dahinter liegt die Grünfläche – aktuell einem Schäfer überlassen, aber auch bestens geeignet für eigenen Obst- und Gemüseanbau.

Auch technisch ist das Haus bestens gerüstet: Eine **neue Luftwärmepumpe**, ein optionaler **Holzofen** für wohlige Wärme sowie eine Klimaanlage für heiße Sommertage. Mit einer Photovoltaikanlage lässt sich der Traum vom energieautarken Wohnen vollenden.

Die Lage überzeugt: Mit den Buslinien **400 und 406** erreichen Sie Klosterneuburg oder Wien-Heiligenstadt in nur 15 Minuten.

Ein Zuhause, das Wohnen, Natur und Freiheit auf einzigartige Weise verbindet – und das in unmittelbarer Stadtnähe.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send

further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap