

TOP Angebot! Bezugsfertiges Einfamilienhaus in Ruhelage am Rande des Tullnerfeldes



Hausansicht Straßenseite

Objektnummer: 95383

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Reichersberg
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	82,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

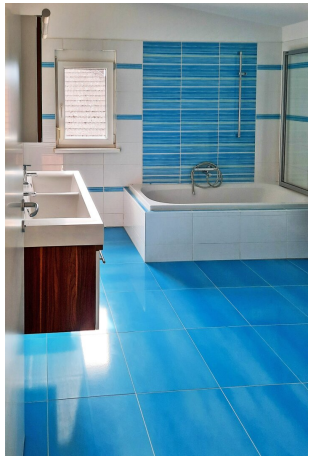
T ?+43 1 577 44 34



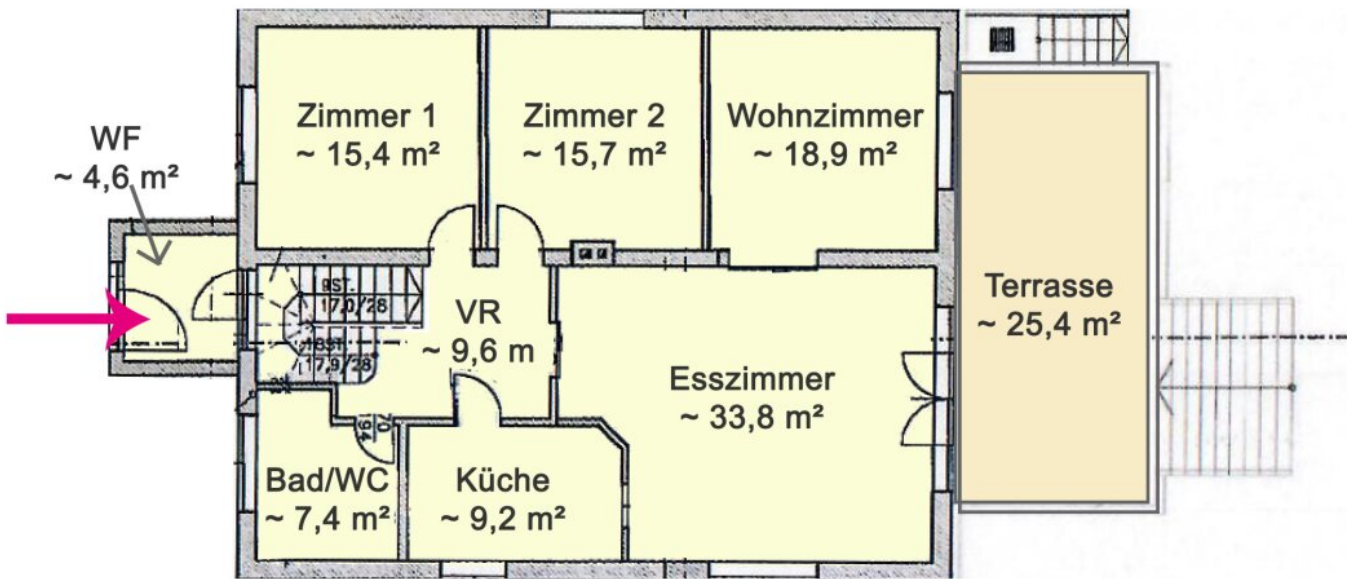


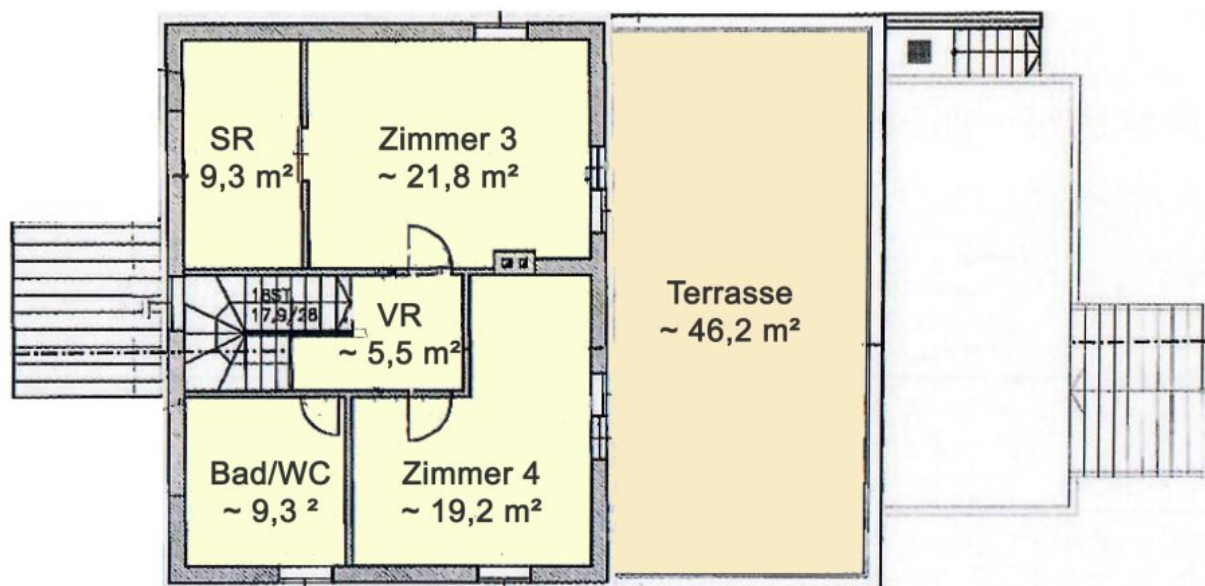


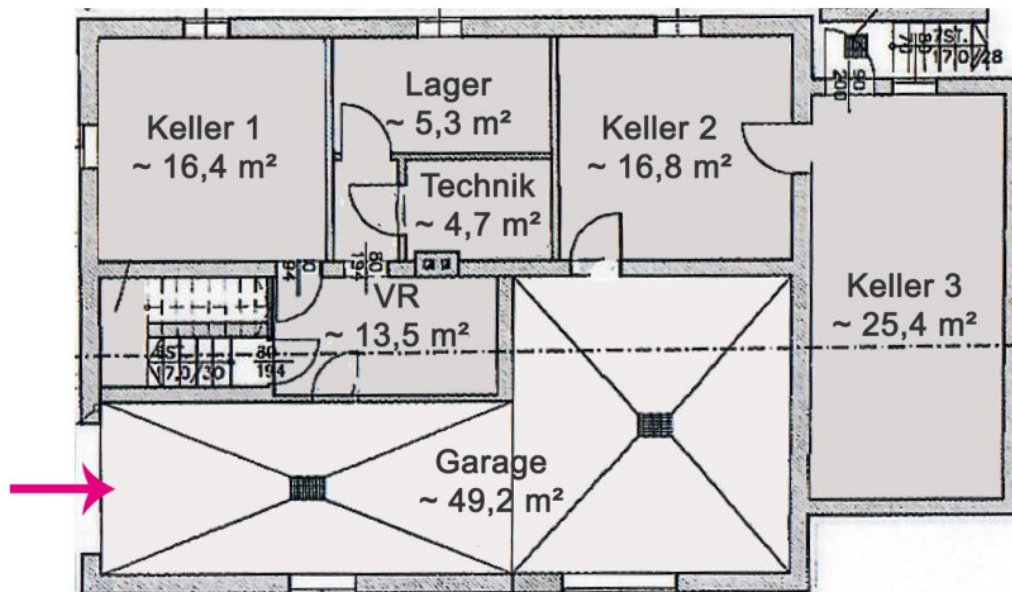












Objektbeschreibung

Das äußerst gepflegte, charmante Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten mit Altbaumbestand befindet sich in Reichersberg, einer kleinen Ortschaft im Gemeindegebiet von Sieghartskirchen.

In der nur ca. 4 Autominuten entfernten Ortschaft Ollern bzw. im sechs Kilometer entfernten Sieghartskirchen findet man eine Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Gastronomiebetriebe, Banken, Nahversorger, Ärzte und vieles mehr). Die bekannte Einkaufsstadt Tulln ist ca. zehn Kilometer entfernt und mit Auto und Bus bequem erreichbar. Die nächste Autobushaltestelle Richtung Tulln bzw. nach Gablitz, Purkersdorf liegt nur wenige Meter entfernt.

Im nur wenige Gehminuten entfernten "Gut Reichersberg" gibt es die Möglichkeit Pferde einzustellen, eine große Reithalle, ein Dressurviereck, Grasreitplätze und Koppeln stehen zur Verfügung.

Ursprünglich Anfang der 70er Jahre als Ziegelmassivhaus errichtet, erfolgte ca. 2009 eine Vollrenovierung mit Ausbau:

- Vergrößerung der Wohnfläche durch Ausbau des Obergeschoßes in Holzriegelbauweise
- Einbau von Wärmepumpe (Buderus) und Pufferspeicher (FBH und Radiatoren)
- Fenster - Doppelverglasung
- Verlegung neuer Böden (EG: Parkett und Fliesen, OG: Vinyl)
- Ausbau Keller (Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum, Büro...)
- umfangreiche Innenausbauten (2 Badezimmer, Holzstiegen ins OG, Küche ...)

Die Wohnfläche von ca. 180 m² erstreckt sich über zwei Ebenen. Über den Windfang gelangt man ins Erdgeschoß, wo vom zentralen Vorraum ausgehend zwei Zimmer, ein Bad mit Doppel-Waschbecken, Walk-In-Dusche und WC sowie eine gepflegte Einbauküche mit

Marken-Geräten zur Verfügung stehen. Vom hellen, freundlichen Wohn-Esszimmer führt ein Ausgang auf die Südterrasse und weiter über einige Stufen in den gepflegten Garten mit traumhaftem Altbaumbestand und herzlichem Holz-Stelzenhaus.

Über das Stiegenhaus erreicht man das Obergeschoß mit zwei weiteren Zimmern, wovon an das ostseitige Zimmer ein knapp 10 m² großer Schrankraum angeschlossen ist. Von beiden Zimmer gibt es einen Zugang zur renovierungsbedürftigen Terrasse, von der sich ein Traumblick in die grüne Umgebung bietet. Ein Bad mit Doppelwaschbecken, Wanne und WC rundet das Raumangebot ab

Im ca. 82 m² großen Keller, der auch von außen begehbar ist, befinden sich Lager- und Abstellräume, Technik, Hauswirtschaftsraum und ein ausgebauter Wohnraum. Die Garage mit elektrischem Rolltor, für 1-2 PKW, bietet einen direkten Zugang ins Haus über den Keller – praktisch und wettergeschützt.

Die Beheizung erfolgt energieschonend mit Wärmepumpe, mit dem ein hauseigenen Brunnen kann die Gartenbewässerung abgedeckt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap