

**Lebenswert, liebenswert: Ein helles Haus mit offenem  
Raumkonzept! 38 Min. von Wien!**



Terrasse

**Objektnummer: 4853**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3482 Stettenhof
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse 9/4/1  
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

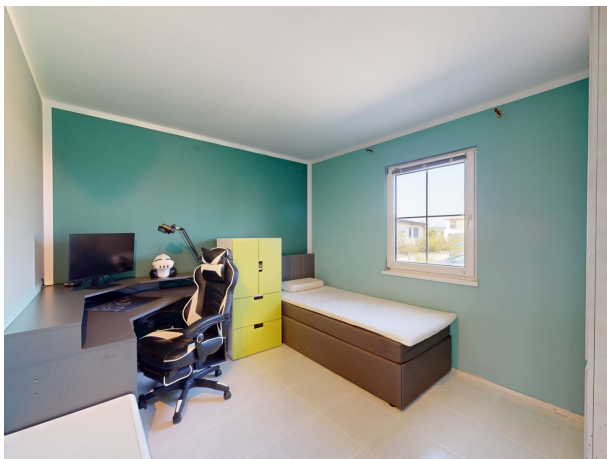
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











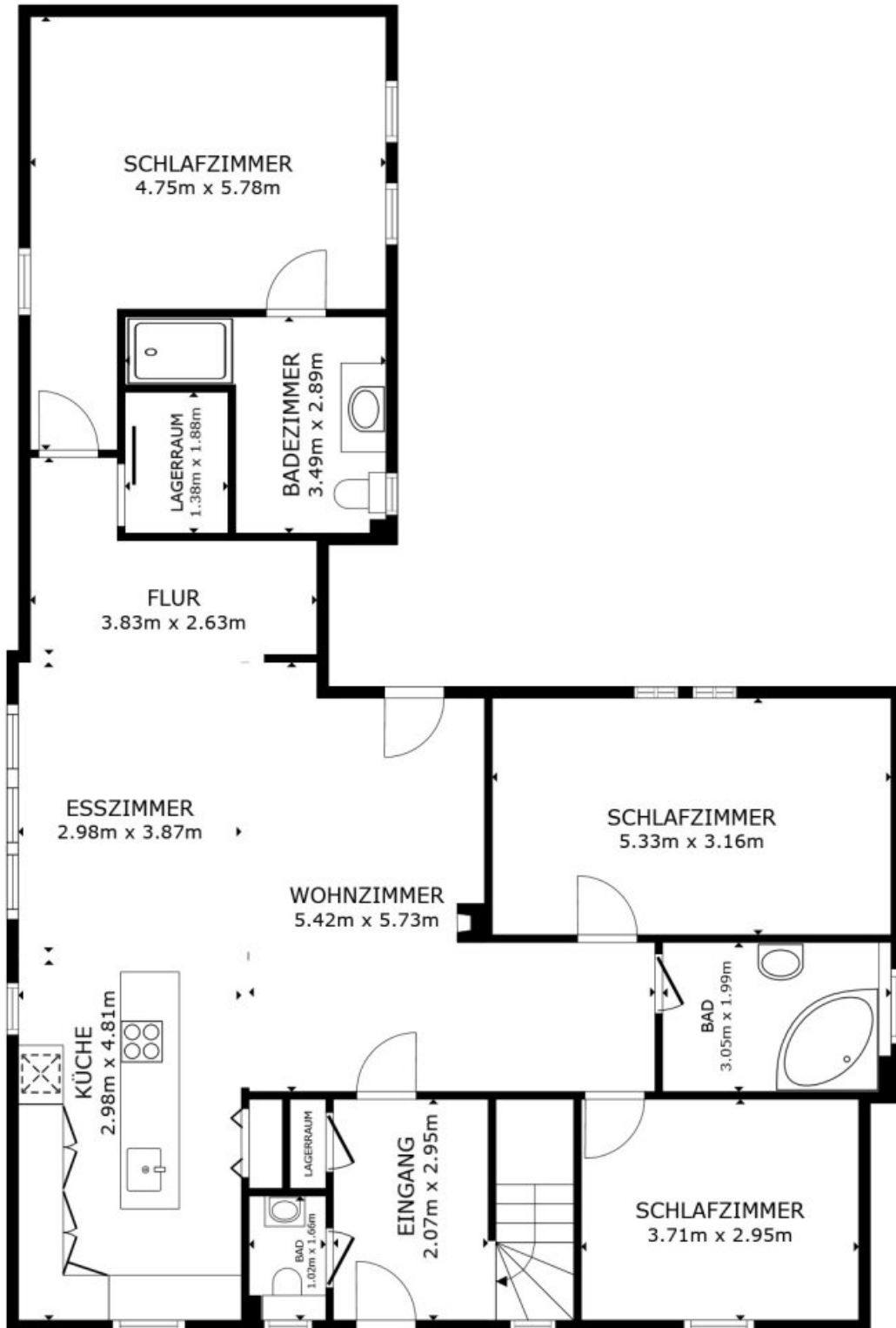


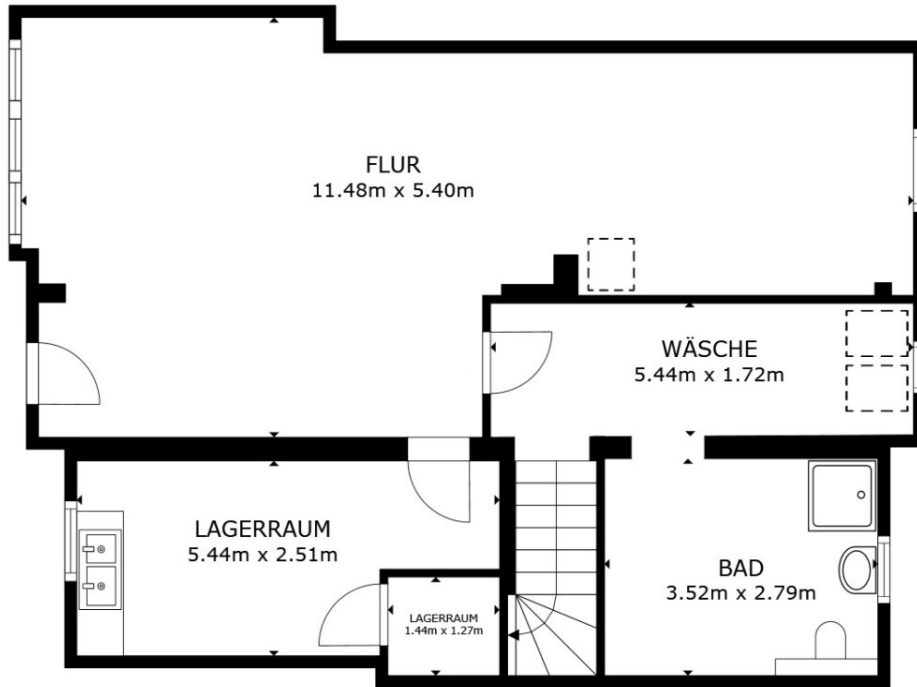












## Objektbeschreibung

EINZELBESICHTIGUNGEN NACH SCHRIFTLICHER ANFRAGE UND TELEFONISCHER ANMELDUNG AM SAMSTAG, 16. MAI. ICH FREUE MICH AUF SIE!

**Die Adresse: Hauptstraße, 3482 Stettenhof (Ein Ortsteil von Fels am Wagram)**

**123m<sup>2</sup> Wohnfläche auf EINER Ebene. Kein Stiegensteigen mehr im Wohnbereich!**

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, das als **BUNGALOW** ausgeführt ist, befindet sich in ländlicher und sonniger Lage, ca. 38 Minuten von Wien entfernt.

1996 entstand hier zuerst ein Hartl-Haus mit einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> und einem geräumigen Kellergeschoß mit ebenfalls ca. 85m<sup>2</sup> Fläche.

**2023 wurde ein ca. 38m<sup>2</sup> großer - ziegelmassiv ausgeführter - Anbau errichtet, der die Wohnfläche im Erdgeschoß auf insgesamt ca. 123m<sup>2</sup> und die Gesamtnutzfläche auf ca. 208m<sup>2</sup> vergrößerte. Das Dach wurde neu gedeckt (ca. 12.000,-), die Natursteinterrasse gelegt (ca. 5.000,-), die große Gartenhütte errichtet (ca. 10.000,-).**

Das Ergebnis war perfekt!

Vier helle Zimmer auf einer Ebene erwarten Sie hier. **Der Wohn-/Essbereich mit über 50m<sup>2</sup> Fläche ist Zentrum und Wohlfühlplatz.** Dafür sorgt nicht nur der Pelletofen, der angenehme Wärme spendet, sondern vor allem auch die geniale Küche im Neuwert von ca. 25.000,-, in der sich selbst Profiköche wie zuhause fühlen.

Dazu ein wunderbarer, sonniger Garten, der Platz zum Relaxen, Spielen, Baden und Grillen bietet. Für Stauraum ist mit einem extragroßem Gartenhäuschen gesorgt.

Als Draufgabe verfügt dieses Haus über einen großzügigen Dachboden, der natürlich auch noch ausgebaut werden könnte.

Das - sowohl über das Vorzimmer, als auch von außen begehbare - Kellergeschoß lässt keine Wünsche offen. Es ist aufgeteilt in einen großen Hauptraum, einen Nassraum mit Dusche und einen weiteren Lagerraum, sowie eine Nische für Waschmaschine und Trockner. Hier ist vieles möglich: Fitnessraum, Sauna, Partykeller, Gästeraum oder einfach viel Lagerfläche.

Geheizt wird am liebsten mit dem Pelletofen im Wohnzimmer - der auch über das Handy programmierbar ist - und/oder auch mit der elektrischen Fußbodenheizung.

## **AUF EINEN BLICK:**

- Hartl-Haus Baujahr 1996, massiver Anbau 2023
- Grundstücksfläche ca. 1.000m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 123m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche ca. 208m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer und Nebenräume
- Begehbare Garderobe und Abstellraum
- Heizung Pelletofen und elektr. Fußbodenheizung
- **Kellergeschoss mit ca. 85m<sup>2</sup> Fläche, mehreren Fenstern, Dusche und WC und einer Raumhöhe von 230cm**
- Natursteinterrasse im Freien
- Großes Garten-Schwedenhäuschen mit viel Stauraum
- Kleineres Gartenhäuschen nahe dem Pool
- 2 Autostellplätze im Freien

## **DIE LAGE:**

Hier wohnen Sie, wenn Sie Ruhe und die ländliche Atmosphäre genießen möchten. Stettenhof ist mit dem Auto wenige Minuten entfernt von Fels am Wagram. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten (Billa), 2 Ärzte, Gastronomie und vieles mehr. Die Anbindung: Eine Busstation (Dr. Richard) ist ca. 300m entfernt. Der Bus bringt Sie in ca. 14 Minuten zum Bahnhof Fels am Wagram (ca. 10 Min. mit dem Auto). Vom Bahnhof fahren Sie mit der Bahn (S1, S45 oder Rex) ca. 1:12 Std. nach Wien Hauptbahnhof. Für Pferdeliebhaber: Mitten im Ort befindet sich das Gestüt Birkenwald.

### **DER KAUFPREIS:**

€ 550.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie noch bis Ende Juni in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**.

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <7.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap