

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, Garage & Ausbaupotenzial in Hauskirchen**



Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4319**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2184 Hauskirchen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 362,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,98
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pisa**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld









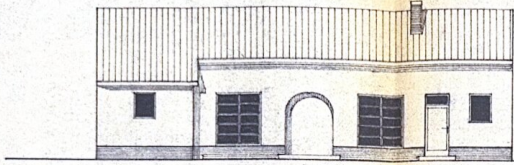




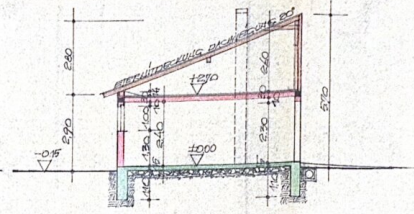




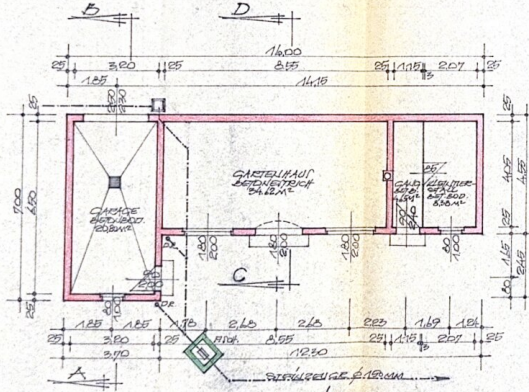




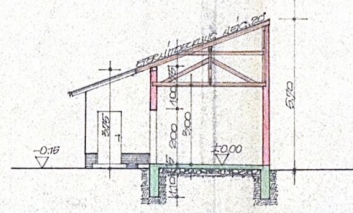
SÜD-ANSICHT



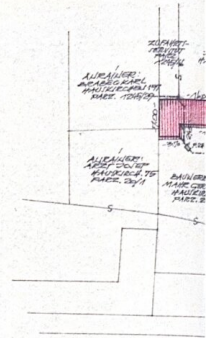
SCHNITT A-B



GRUNDRISS

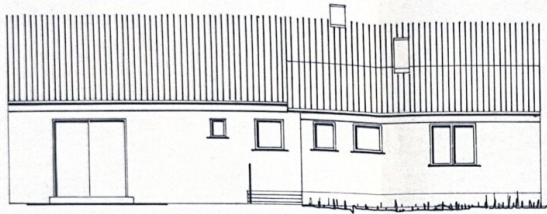


SCHNITT C-D

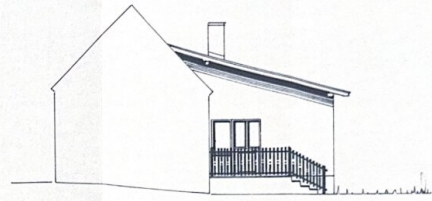


- LEGELEDE
- STAMP
  - STÄHLE
  - ZIEGEL
  - HOLZ

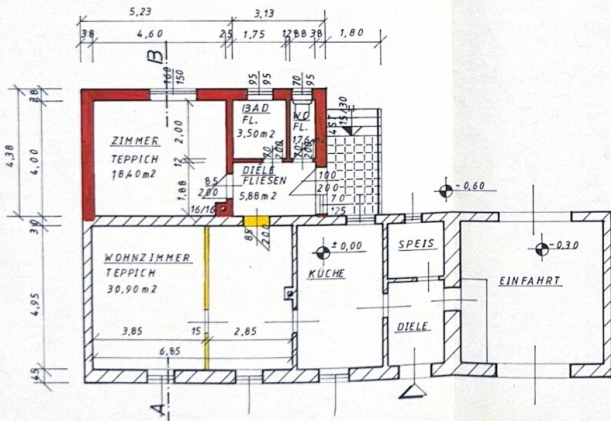
NORDANSICHT



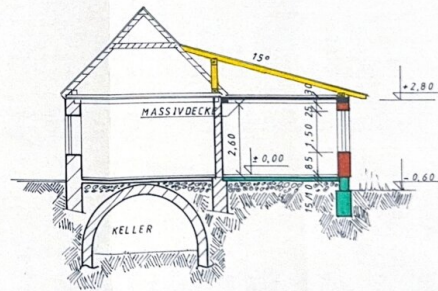
OSTANSICHT



ERDGESCHOSS



SCHNITT A-B



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit großzügigem Garten, viel Ruhe und zusätzlichem Nutzungspotenzial? Dann könnte diese Liegenschaft genau das Richtige für Sie sein.**

### **Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- **Grundstücksfläche von ca. 683 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>**
- **Wunderschöner, gepflegter Garten**
- **Laufend saniert und renoviert**
- **Zwei Garagen vorhanden**
- **Gartenhaus mit Ausbaupotenzial zur zweiten Wohneinheit**
- **Ideal für Familien, Paare, Tierliebhaber oder Hobbyhandwerker**
- [Video](#) im Anhang

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Die Liegenschaft befindet sich auf einem rund 683 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit ca. 20 m<sup>2</sup>. Zusätzlich bietet das Gartenhaus samt Garage eine Nutzfläche von rund 68,45 m<sup>2</sup> und eröffnet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in den Flur der Liegenschaft, welcher einen direkten Zugang zur Garage, zur Waschküche sowie zur neu eingebauten Küche bietet.

Die moderne Küche führt unmittelbar in das großzügige Wohnzimmer, welches mit einem Kamin ausgestattet ist und dadurch eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre schafft.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in einen weiteren Zwischenflur, über welchen das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie das separate WC erschlossen werden. Zusätzlich befindet sich hier der Ausgang zur Terrasse und in den großzügigen Gartenbereich.

Der gepflegte Garten überzeugt durch seine weitläufige Fläche sowie durch einen vorhandenen, funktionstüchtigen Brunnen und bietet ausreichend Platz zur Erholung, Freizeitgestaltung oder für Haustiere.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich eine überdachte Terrasse, welche direkt zum Gartenhaus führt. Dieses wird derzeit als Werkstatt, Fitnessraum sowie Abstellfläche genutzt.

Das Gartenhaus bietet darüber hinaus interessantes Potenzial für eine alternative Nutzung, beispielsweise als zusätzliche Wohneinheit, Hobbybereich oder Bürofläche.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine weitere Garage im Bereich des Gartenhauses, welche über die Rückseite des Grundstücks erreichbar ist und zusätzlichen Platz für Fahrzeuge, Stauraum oder Hobbyzwecke bietet.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Hauskirchen und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

### **Technik und Betriebskosten**

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gasheizung**, die Wärmeverteilung mittels Radiatoren.

Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für Wärme.

### **Die aktuellen vierteljährlichen Abgaben betragen:**

- Kanalbenützung: € 104,82 (vierteljährlich)
- Wasserbereitstellung: € 28,88 (vierteljährlich)
- Wasserbezug: € 68,13 (vierteljährlich)

- Grundsteuer: € 8,00 - Jährlich
- Müllgebühren (GVU): ca. € 70 (vierteljährlich)
- Strom: € ca. 70,00 (Monatlich)
- Gas: € 120,00 (Monatlich)

### ? **Bildungseinrichtungen**

Kindergärten befinden sich in Hauskirchen und den umliegenden Gemeinden.

Die Volksschule liegt ebenfalls in Hauskirchen und Umgebung.

Weiterführende Schulen sind in Gänserndorf und Mistelbach gut erreichbar.

### ? **Gesundheitsversorgung**

Die medizinische Grundversorgung erfolgt über Allgemeinmediziner in den umliegenden Gemeinden.

Fachärzte befinden sich in Gänserndorf und Mistelbach.

Apotheken sind in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

### ?? **Nahversorgung**

Einkaufsmöglichkeiten wie BILLA, HOFER und SPAR befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Gänserndorf und Mistelbach. Mit dem Auto erreicht man die nächsten Nahversorger in wenigen Minuten, nach Gänserndorf benötigt man ca. 10–15 Minuten und nach Mistelbach etwa 15–20 Minuten Fahrzeit.

### ? **Öffentlicher Verkehr**

Es bestehen Busverbindungen in Richtung Gänserndorf und umliegende Gemeinden.

Der Bahnhof Gänserndorf bietet Anschluss an das Bahnnetz Richtung Wien.

- **Linie 562** Verbindet Hauskirchen mit Mistelbach und Hohenhau an der March, sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 567** Verbindet Hauskirchen mit Mistelbach und Zistersdorf sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

### ? **Auto-Anbindung**

Die Liegenschaft ist gut an das regionale Straßennetz angebunden.

Wien ist je nach Verkehr in ca. 45–60 Minuten erreichbar.

### ? **Besonderheiten & Freizeit**

Die Lage überzeugt durch Ruhe, Natur und einen hohen Erholungswert und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

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

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap