

**Herrschaftlich | auch Mehrgenerationenhaus | PV-Anlage |  
Solaranlage | Pool | beheizter Keller | Ausbaupotential**



Außenfoto

**Objektnummer: 16934**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	626,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.196,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30













Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

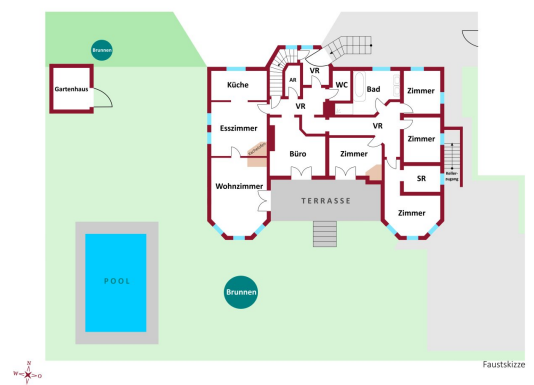
**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

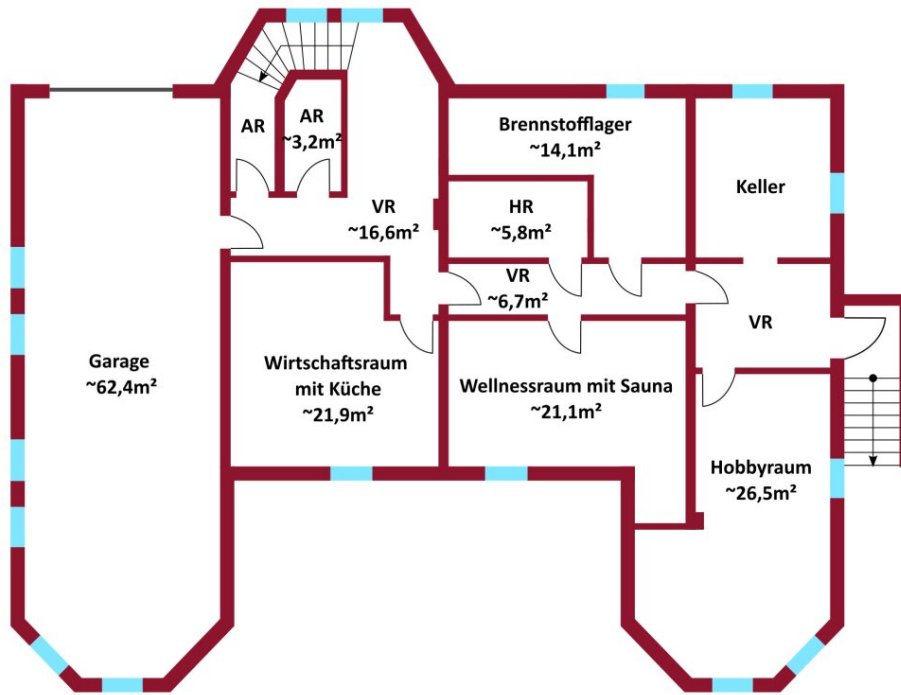
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

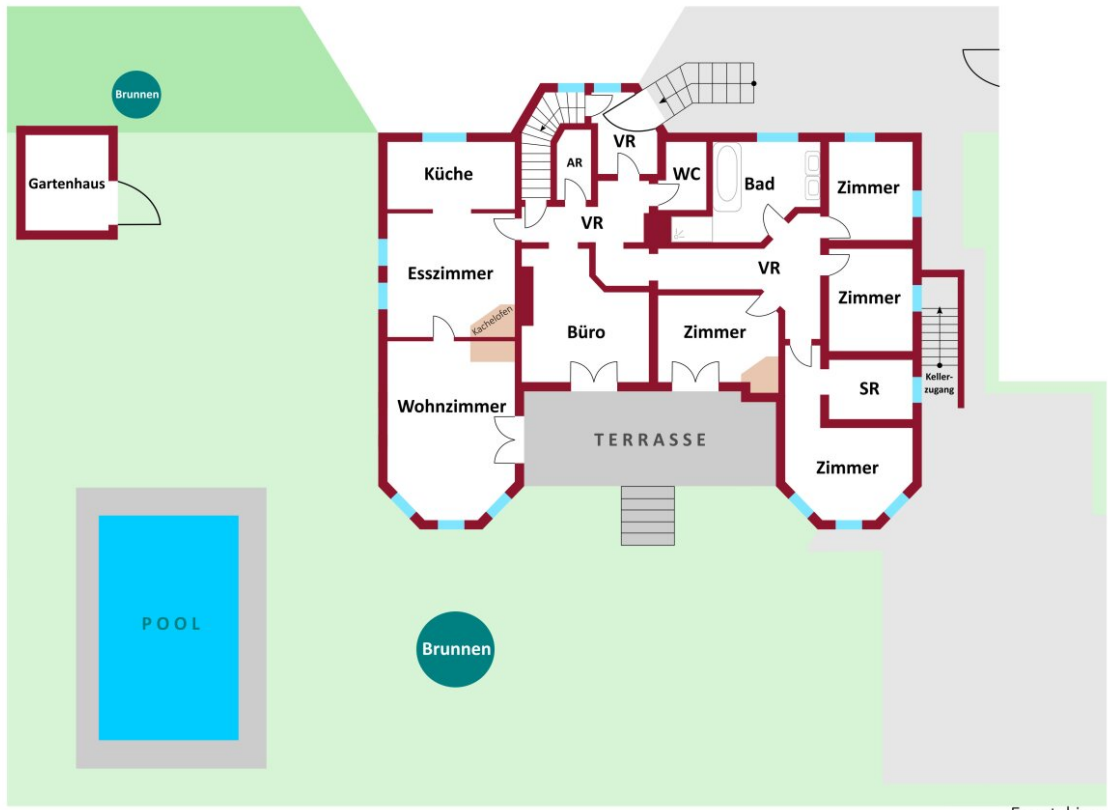
<b>Kaufpreis</b>	<b>750.000,- EUR</b>			
<b>Kaufnebenkosten</b>	75.000,- EUR			
<b>Abzgl. Eigenmittel</b>	75.000,- EUR			
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>675.000,- EUR</b>			

<b>Laufzeit in Jahren</b>	47,5	40	30	20
<b>Monatliche Rate €</b>	2.259,88	2.451,54	2.878,70	3.774,02

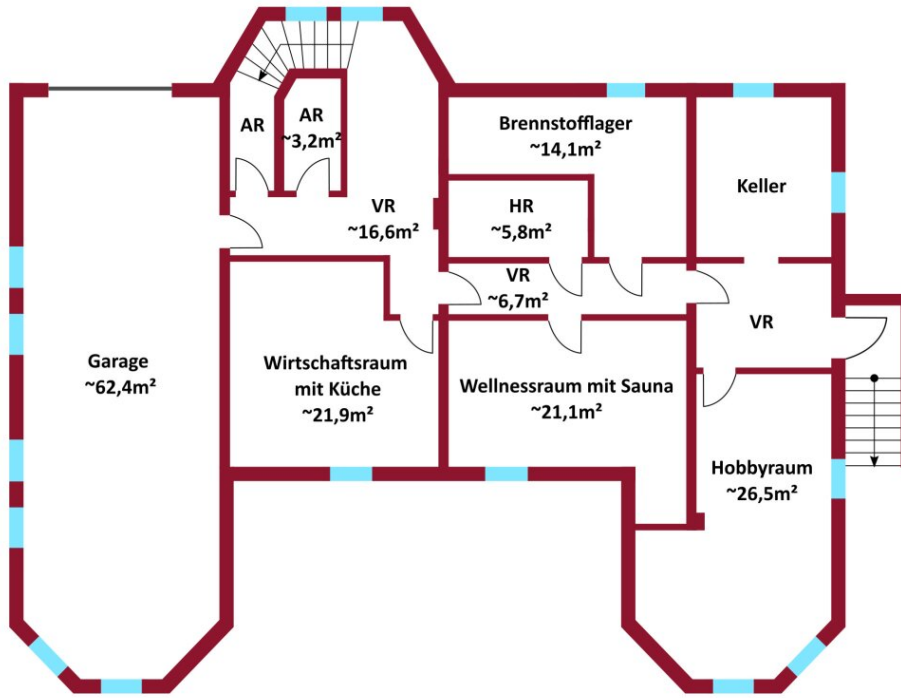
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.







Faustskizze



## Objektbeschreibung

**Repräsentatives Wohnhaus mit außergewöhnlichem Platzangebot – vielseitig nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus sowie für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

Dieses **beeindruckende Anwesen** vereint **großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten** und eine **repräsentative Architektur**. Auf einer **Gesamtnutzfläche** von ca. **626 m<sup>2</sup>**, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus **Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte** – vom **großzügigen Familiendomizil** über ein **Mehrgenerationenhaus** bis hin zur **Kombination aus Wohnen und Gewerbe**.

Schon die **stilvolle Erscheinung** des Hauses, die an ein **kleines Schloss** erinnert, verleiht dieser Immobilie einen **besonderen Charakter**.

Das **Erdgeschoss und Dachgeschoss** können **separat über einen abgegrenzten Vorraum begangen** werden, daher kann es **ideal als Zweifamilienhaus oder auch für die Vermietung** genutzt werden.

Das **Dachgeschoss** befindet sich derzeit im **belagsfertigen Zustand** und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre **individuellen Vorstellungen in der Gestaltung miteinfließen** zu lassen!

Auch das Kellergeschoss präsentiert sich in **beeindruckender Größe und vielseitiger Nutzbarkeit**. Hier erwarten Sie unter anderem ein **Wellnessbereich mit Sauna**, ein **großzügiger Hobby- bzw. Partyraum mit Bar** sowie ein **Wirtschaftsraum mit zusätzlicher Küche**.

### Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 1152m<sup>2</sup> großes Grundstück
- mehrere Nutzungsmöglichkeiten
- toller Wohnkeller
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung

- Kamin und Kachelofen
- Pool mit Überdachung
- herrlich gepflegter Garten
- Brunnen (genutzt für die Bewässerung des Gartens)
- riesige Garage und weitere Parkmöglichkeiten

**Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 240m<sup>2</sup> und bietet folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Flur, aus dem alle Räume separat begehbar sind
- separate, vollausgestattete Küche mit Fenster
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- 5 weitere Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Bidet und Handwaschbecken

**Das Kellergeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 201m<sup>2</sup> und die folgende Raumaufteilung auf:**

- riesiges Vorzimmer
- Wellnessraum mit Sauna
- Wirtschaftsraum mit einer zweiten Küche
- Hobbyraum mit einer Bar
- Heizraum
- 2 weitere Kellerräume
- Lager
- 3 Abstellräume
- großzügige Garage

**Die Lage:**

Zistersdorf ist eine **liebevolle Stadtgemeinde** inmitten von Weinbergen am Fuße des **Steinbergs**.

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse**. Das **Stadtzentrum** kann **bequem mit einem Spaziergang erreicht** werden.

**Ärzte, Supermärkte und Restaurants** befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

**Hofer** ca. 700m

**Billa** ca. 850m

**Kindergarten** ca. 700m

**Volksschule** ca. 800m

**Mittelschule** ca. 850m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap