

Charmantes Haus in Ameistal – Ihr neues Zuhause in Niederösterreich wartet!



Front - Ansicht

Objektnummer: 6547/4327

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3701 Ameistal
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	94,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	95,57 m ²
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	239,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

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

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









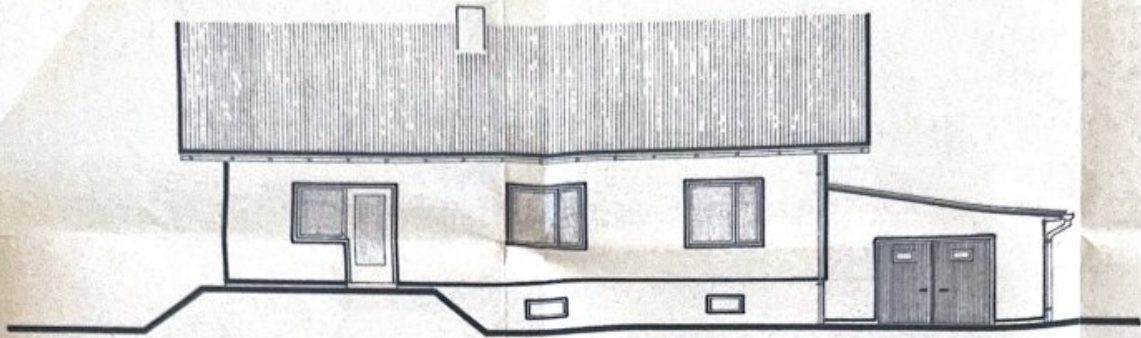




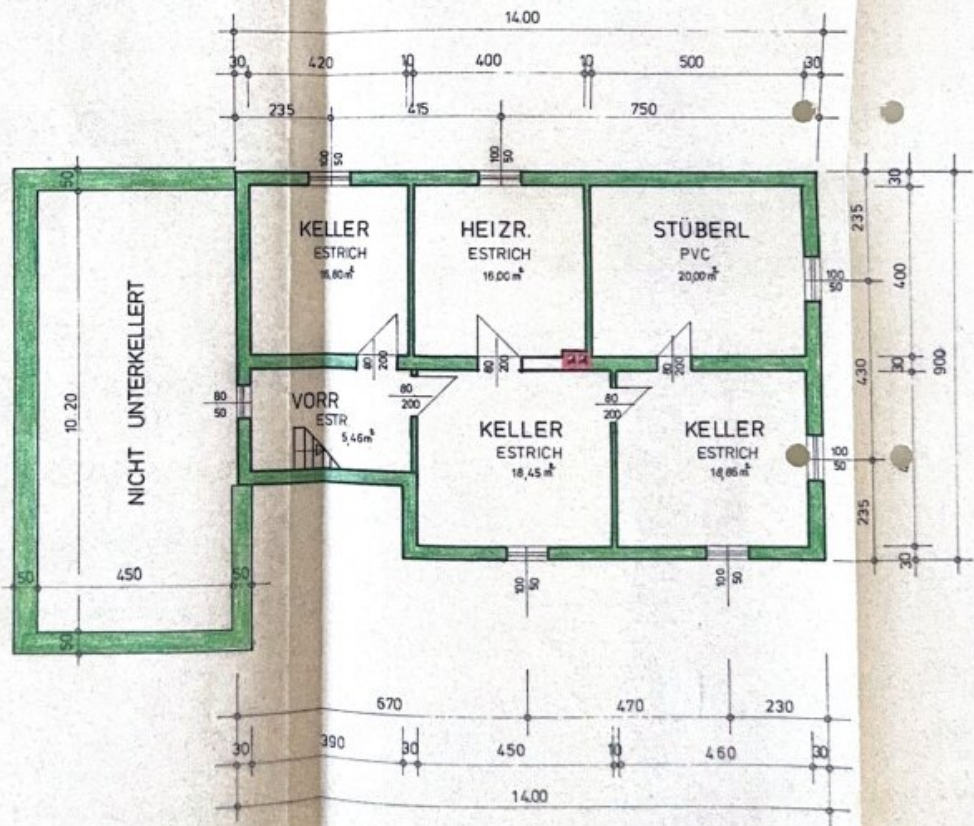




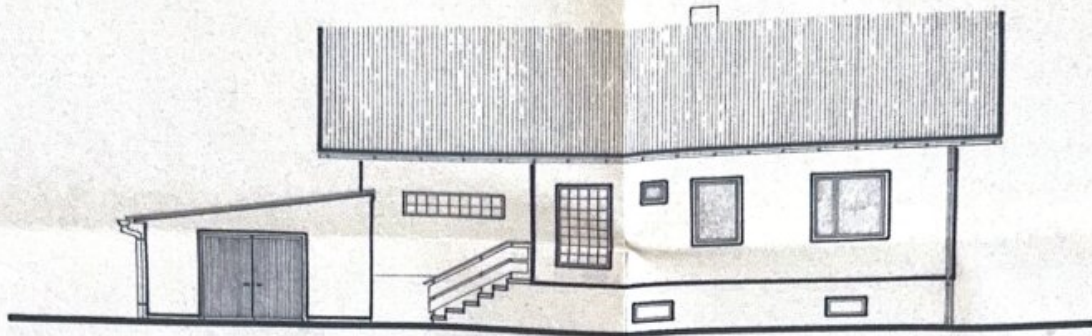
WEST-ANSICHT



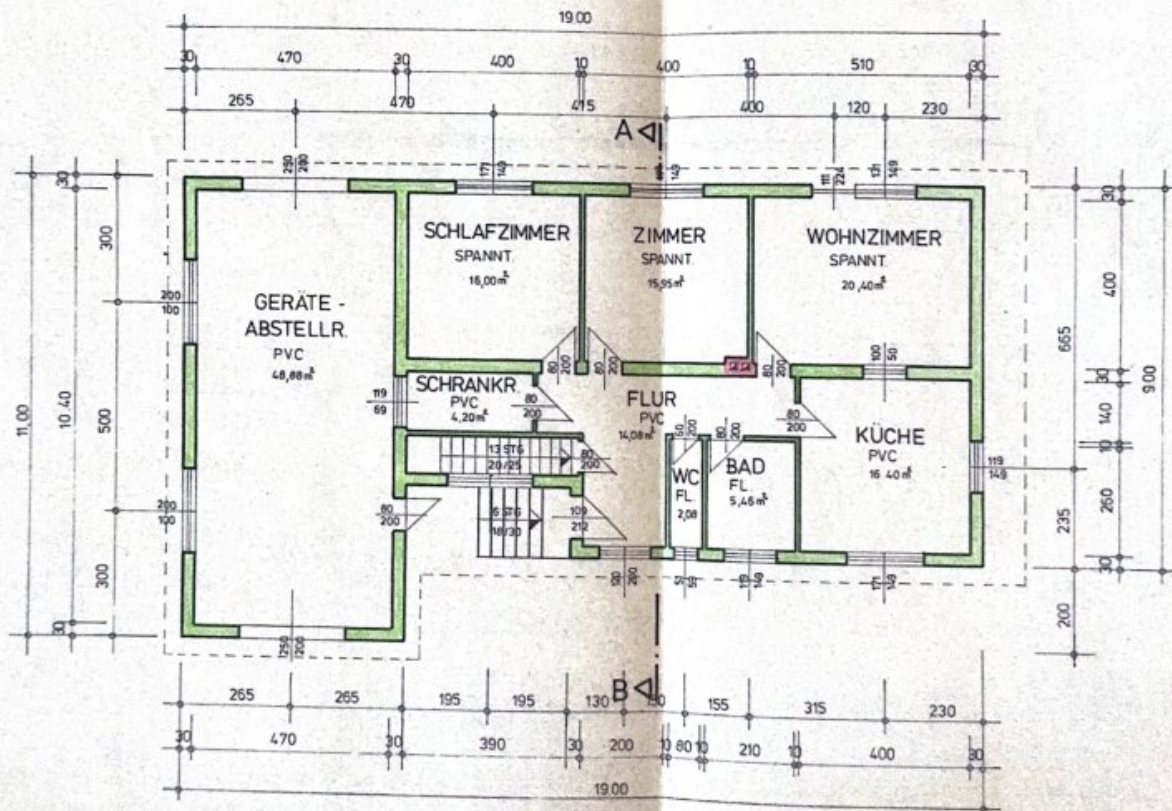
KELLERGESSCHOSS



OST-ANSICHT



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **94 m² Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoss: **Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche, großer Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, große Terrasse**
- **Grundstücksfläche** ca. **963 m²** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage** vorhanden
- **Beheizung** mittels **Gas**
- **Kellerfläche** ca. **89 m²**
- **Massivbauweise**
- **Brunnen** für **Gartenbewässerung**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus:

Das **Einfamilienhaus** wurde laut Bauakt im Jahr **1978** errichtet und befindet sich auf einem

ca. **963 m²** großen Grundstück in absoluter Ruhelage.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erschlossen werden. Die **ca. 94,57 m² Wohnfläche** verteilen sich auf eine **Küche mit Essbereich**, ein **Wohnzimmer**, **zwei Schlafzimmer**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie einen **praktischen Abstellraum**. Im Flur befindet sich der **Stiegenabgang in das Kellergeschoss**, während sich im Abstellraum die **Aufstiegs Luke zum Dachgeschoss** befindet.

Das **Kellergeschoss mit ca. 95,57 m²** bietet großzügige Lager- und Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich steht eine **Garage mit ca. 48,88 m²** zur Verfügung

*Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Gasheizung**. Für die Gartenbewässerung steht ein **eigener Brunnen** zur Verfügung.*

Hinweis: Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nach Fertigstellung selbstverständlich nachgereicht.

Der Keller

Der großzügige Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Neben einem **Heizraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight der Liegenschaft ist der **großzügige Garten** direkt rechts neben dem Haus. Die weitläufige Fläche bietet **viel Potenzial** für individuelle **Gestaltungsideen** und lädt dazu ein, **persönliche Wohnträume** im Freien zu verwirklichen.

Zusätzlich steht eine **Terrasse** zur Verfügung, die vor einer Nutzung **saniert** bzw. **instand** gesetzt werden sollte.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**, die altersbedingt mittelfristig einer Erneuerung zugeführt werden sollte.
- Zusätzlich ist ein **Festbrennstoffofen** vorhanden, der eine alternative Heizquelle bietet.

Betriebskosten (geschätzt):

- **Strom & Gas** ca. 200€ Monatlich je nach Verbrauch
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€239,15/ Quartal**

Widmung und Bebauung

Die **Einlagezahl erstreckt sich über zwei Grundstücke**, wodurch es grundsätzlich möglich sein sollte, auf der **Parzelle 325/3** ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

- **Flächenwidmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bebauung:** gemäß den Bestimmungen der **NÖ Bauordnung**
- **Das links neben der Garage gelegene Grundstück (GST.326)** gehört ebenfalls zur Liegenschaft, ist jedoch als **Grünland** gewidmet.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der nächste Kindergarten ist in Großweikersdorf in ca. 2,8 km Entfernung.
- **Volksschule:** Befindet sich auch in Großweikersdorf. Die Schule bietet einen modernen Schulgarten und auch eine Nachmittagsbetreuung ist eingerichtet.
- **Mittelschule Großweikersdorf:** Ist eine moderne Bildungseinrichtung, die sich durch ein breites schulisches Angebot, digitale Ausstattung und eine ganztägige Betreuung auszeichnet.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Zahnärzte und Fachärzte:** Sind in Großweikersdorf und weiteren umliegenden Gemeinden.
- **Landeskrankenhaus Hollabrunn:** Ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar..

?? Nahversorgung

In Ameistal selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder HOFER. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in **Großweikersdorf**, die mit dem Auto, dem öffentlichen Linienbus oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind.

- **SPAR:** Filiale im Betriebsgebiet N 1, Großweikersdorf.
- **BILLA:** Filiale in der Horner Straße 25, Großweikersdorf.
- **HOFER:** Filiale in der DDr. Maier Straße 1, Großweikersdorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 802:** Verbindet Ameistal mit Großweikersdorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Großweikersdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein P+R Anlage und eine überdachte Bike & Ride Anlage stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 35 Minuten erreichbar.
- Anschluss an diverse Landesstraßen sorgen für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Ameistal bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Das Herzstück ist der "Tut gut"-Wanderweg, auch bekannt als Ameisthale Grenzwanderweg.

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.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap