Idyllisches Haus mit parkähnlichem Grundstück - Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens!



Objektnummer: 2142/22488

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	218,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	4.800,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	719.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen mit parkähnlichem Grundstück – Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens

Ein Refugium mit Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Willkommen in einer Immobilie, die ihresgleichen sucht. Dieses charmante Einfamilienhaus im Herzen von Schwadorf vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Lebensqualität und hervorragende Verkehrsanbindung zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Auf einem beeindruckenden, parkähnlich angelegten Grundstück mit rund 5.038 m² eröffnet sich ein einzigartiges Rückzugsparadies mit altem Baumbestand, Schwimmbiotop, Gemüsegarten, ehemaligen Stallungen und vielseitigen Nebengebäuden – ideal für Familien, Naturliebhaber, Tierfreunde oder Menschen mit Platzbedarf.

Das Gebäude wurde in de letzten Jahrzehnten mehrmals abschnittweise modernisiert. Zum Beispiel wurde die Fasade 2003 mit Vollwärmeschutz versehen oder 2009 auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installliert. Die Bausubstanz scheint gut zu sein-auch wenn sie relativ alt ist und weist augenscheinlich keine Mängel oder Schäden auf. Die Innenausstattung ist funktionstüchtig, mag aber vor allem in Betreff der Sanitärbereiche nicht mehr zeitgemäß sein.

Die Doppeltramdecke im Wohn-Esszimmer wurde anlässlich des Einbaus einer Fußbodenheizung (inklusive Estrich) 1981/1982 statisch verstärkt.

Zu erwähnen ist , dass der Keller sehr feucht ist und daher auch nicht benutzt wird.

Der Erhaltungszustand kann als gut-durchschnittlich bezeichnet werden.

Highlights:

Wohnfläche ca. 218 m²

Grundstück ca. 5.150 m²

8 Zimmer

Zwei Vollgeschosse

Teilunterkellert

Sonnige Terrasse und Balkon

Wintergarten

Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna

Offener Kamin & Schwedenofen

Photovoltaikanlage (4,05 kWp)

Schwimmbiotop

Ehemaliger Pferdestall und Werkstatt

Garage mit zusätzlicher Gartenzufahrt

Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Laufend modernisiert

Nur ca. 14 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat

Das Wohnhaus:

Bereits beim Betreten vermittelt diese Liegenschaft eine besondere Atmosphäre. Das Erdgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit Bibliothek, Wellnessbereich samt Sauna, gemütlicher Stube mit Schwedenofen, Hobbywerkstatt sowie Technikraum und Badezimmer.

Das Obergeschoss bildet den repräsentativen Wohnbereich. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin lädt zum Verweilen ein. Die Küche mit Speis, drei weitere Zimmer, Badezimmer sowie separates WC bieten höchsten Wohnkomfort. Die großzügige, überdachte Terrasse mit elektrischer Beschattung erweitert den Wohnraum ins Freie.

Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Parkähnlicher Garten

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnliche Grundstück. Liebevoll angelegte Grünflächen, beeindruckender Altbaumbestand – von Obstbäumen bis hin zu einem majestätischen Mammutbaum – schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Das Schwimmbiotop, zahlreiche Rückzugsorte, der Gemüsegarten sowie ehemalige Stallungen und Nebengebäude machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die Natur, Ruhe und Großzügigkeit schätzen.

Lage:

Schwadorf verbindet idyllisches Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Flughafen Wien-Schwechat: ca. 14 Minuten

Schwechat: ca. 14 Minuten

Wien Zentrum: ca. 40 Minuten

Bratislava: ca. 45 Minuten

Kindergarten, Schulen, Nahversorger sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Ort.

Ausstattung:

Massivbauweise

Vollwärmeschutzfassade

Photovoltaikanlage

Gasheizung

Offener Kamin

Schwedenofen

Sauna

Wintergarten

Garage

Balkon

Terrasse

Swimmingpool/Biotop

Großzügige Gartenanlage

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Anwesen mit beeindruckendem Grundstück in unmittelbarer Nähe zu Wien zu erwerben. Ob als stilvolles Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Rückzugsort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – diese Liegenschaft verbindet Wohnqualität, Natur und Entwicklungspotenzial auf höchstem Niveau.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at oder Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <2.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap