

# Familienhit mit großem Garten, Nebengebäuden und Bahnanschluss



Hausansicht

**Objektnummer: 2142/22399**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rodelgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2124 Niederkreuzstetten
Baujahr:	1952
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	97,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Yeliz Lav

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

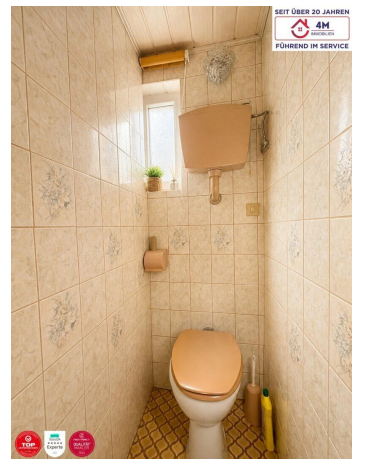
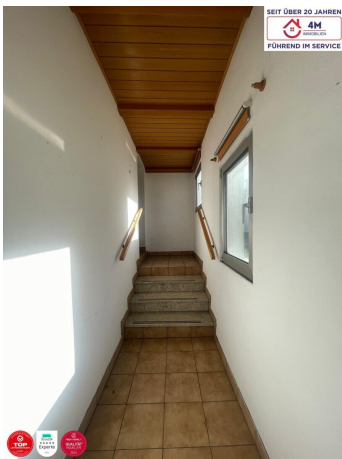
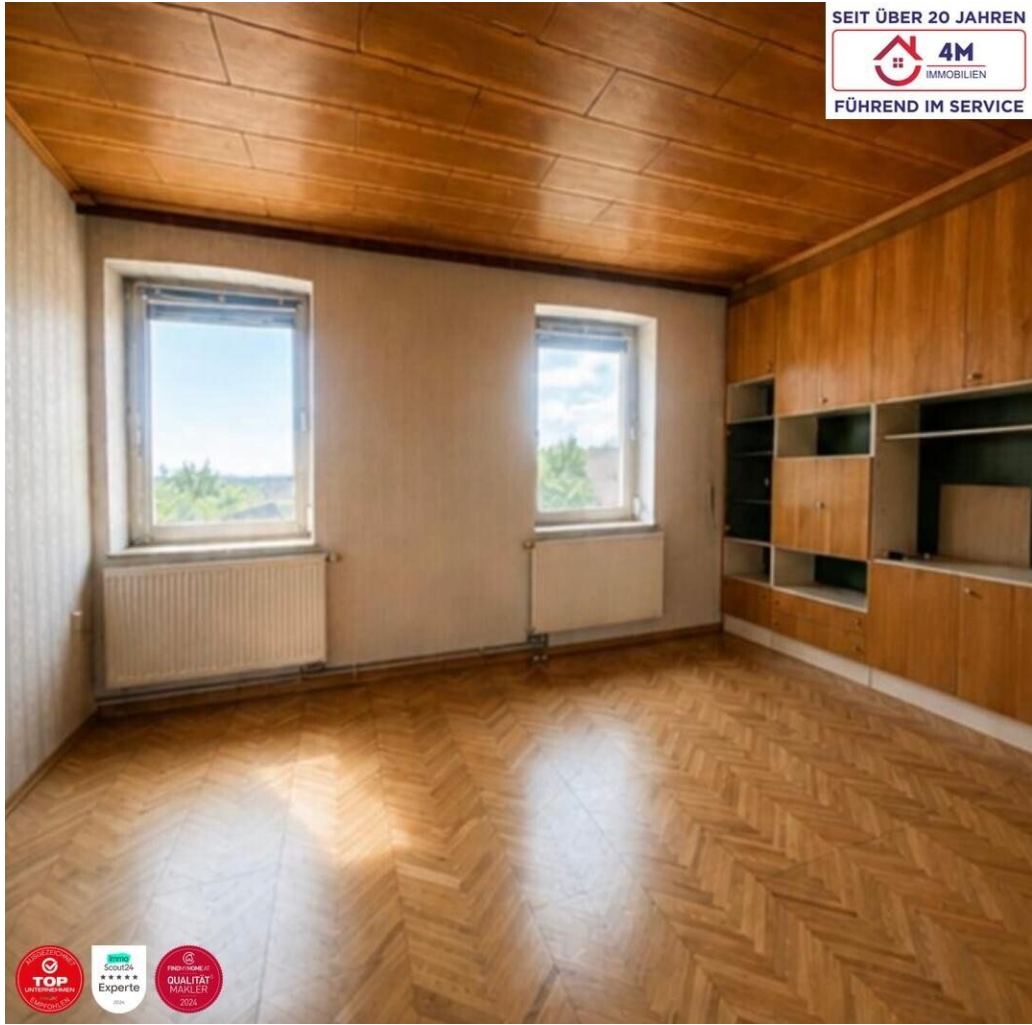
T +436607488817  
H +436607488817

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur





# Objektbeschreibung

<https://www.youtube.com/watch?v=iqrLnT-nIGg>

Charmantes Landhaus mit großem Garten, Obstbäumen & vielseitigem Potenzial

Diese charmante Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, idyllische Grünflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Ruhelage. Auf einem ca. 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Haus mit viel Platz, gewachsenem Charakter und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das ca. 1950 errichtete Wohnhaus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die vorhandenen Nebengebäude, Werkstatt- und Lagerflächen schaffen zusätzlichen Raum für Hobby, Handwerk oder praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der großzügige Garten mit bestehendem Obstbaumbestand. Hier genießen Gartenliebhaber, Familien und Naturliebhaber viel Freiraum zum Entspannen, Gärtnern und Verweilen. Der Innenhof sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre und unterstreicht den charmanten Charakter des Hauses.

Das Haus wurde über viele Jahre überwiegend mit Holz beheizt, zusätzlich steht eine Gasheizung zur Verfügung.

Auch infrastrukturell überzeugt die Immobilie: Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Wien – ideal für Pendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Kombination aus großem Grundstück, vorhandenen Nutzflächen, ruhiger Lage und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer mit Platzbedarf und individuellen Wohnideen.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- \* Vorraum
- \* Küche mit Essbereich
- \* mehrere Wohnräume
- \* Badezimmer und Nebenräume

### Obergeschoss:

- \* mehrere Zimmer
- \* zusätzlicher Wohnbereich

### Keller:

- \* teilunterkellert

\* Gewölbekeller / Lagerfläche

Eckdaten:

- \* Grundstücksfläche: ca. 970 m<sup>2</sup>
  - \* Wohnfläche: ca. 143 m<sup>2</sup>
  - \* zwei getrennte Wohneinheiten
  - \* Nebengebäude / Werkstatt / Lagerflächen
- Innenhof
- \* großer Garten mit Obstbäumen
  - \* Bahnhof fußläufig erreichbar
  - \* Gasheizung vorhanden
  - \* Baujahr ca. 1952

Fazit:

Eine Liegenschaft mit viel Charme, großzügigem Grundstück und vielseitigen Möglichkeiten – ideal für Familien, Naturliebhaber oder Käufer, die Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Lage & Verkehrsanbindung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Niederkreuzstetten (Weinviertel) mit hervorragender öffentlicher Anbindung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnhof Niederkreuzstetten: ca. 3–5 Gehminuten  
Regelmäßige Zugverbindungen Richtung:  
Wien  
Wolkersdorf  
Mistelbach  
Laa an der Thaya  
Bushaltestellen im Ortsgebiet: ca. 3–8 Gehminuten

Die Lage eignet sich ideal für Pendler sowie für alle, die ruhiges Wohnen mit schneller Erreichbarkeit von Wien verbinden möchten.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.**

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Yeliz Lav unter der Telefonnummer +43660 748 88 17 oder per E-Mail unter lav@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Post <500m

Geldautomat <5.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap