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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * 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

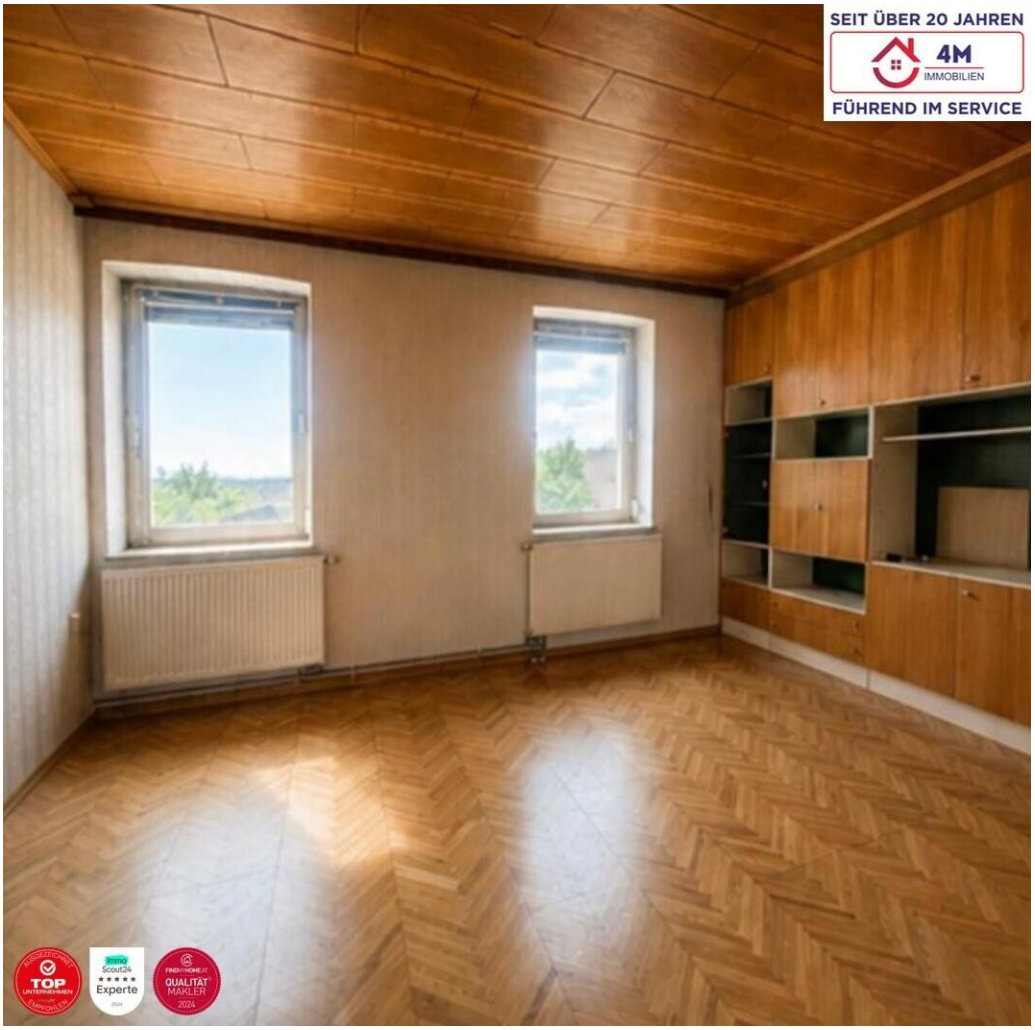
T +436607488817
H +436607488817

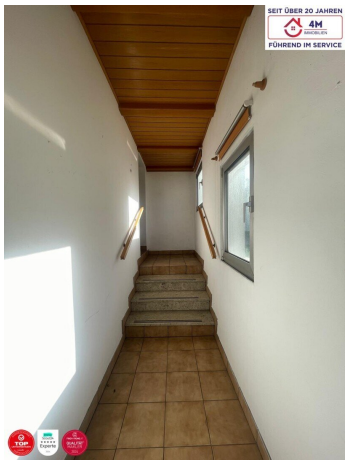
Gerne stehe ich Ihn ermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

https://www.youtube.com/watch?v=iqrLnT-nlGg

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 m² 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 m². 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 m²
* Wohnfläche: ca. 143 m²
* 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 NACHWEISPFLICHT 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