

Familienglück mit Garten – großzügiges Eckreihenhaus in Atzenbrugg



Terrasse mit Blick in den Garten

Objektnummer: 5144

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3452 Atzenbrugg
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	85,00 m ²
Keller:	56,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	440,14 €
Provisionsangabe:	

12.240,00 € inkl. 20% USt.

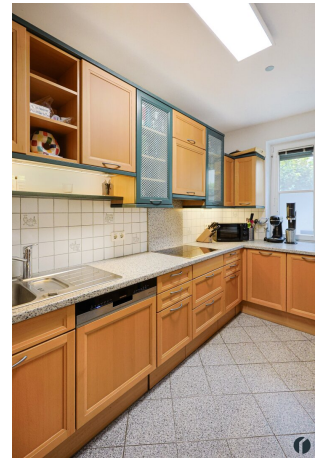
Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4











Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Eckreihenhaus aus dem Jahr 2005 bietet Familien viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Auf ca. 107 m² Wohnfläche stehen vier Zimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 56 m² großen Keller, einen ausbaubaren Dachboden und einen ca. 85 m² großen Garten in attraktiver Ecklage.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Die angrenzende DAN-Küche mit Geräten von Siemens sowie zwei Kühlschränken verbleibt im Haus. Vorraum und ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – eines davon besonders großzügig –, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken sowie ein separates WC.

Der Keller bietet einen Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie weitere Lager- und Abstellflächen. Der Dachboden verfügt über ein mögliches Ausbaupotenzial von ca. 35 m². Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen sind gesondert zu prüfen.

Garten & Außenbereich

Der ca. 85 m² große Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Die Terrasse mit Breitwieser-Steinbelag, Pergola und elektrischer Markise schafft einen geschützten Lieblingsplatz im Freien. Ein eigener Gartenausgang zur Straße ist ebenfalls vorhanden.

Ein KFZ-Abstellplatz direkt neben dem Haus wird mitverkauft. Für eine mögliche Wallbox wurde bereits ein Kabel bis zur hinteren Grundstücksgrenze verlegt.

Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit separater Wärmepumpe
- Wärmepumpen 2026 gewartet
- DAN-Küche mit Siemens-Geräten

- Kamin vorhanden
- Fassade 2025 neu ausgemalt
- Laminat- und Fliesenböden
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Fenster im Erdgeschoss versperrbar
- manuell bedienbare Außenjalousien
- Insektenschutz
- SAT-Anlage und mobiles Internet
- Pergola mit elektrischer Markise
- Vorbereitung für eine mögliche Wallbox

Kaufpreis & Wohnbauförderung

Der Kaufpreis beträgt € 340.000,– inklusive Parkplatz.

Bei Erfüllung der persönlichen Voraussetzungen kann das bestehende geförderte Wohnbaudarlehen übernommen werden. Die offenen Förderungen betragen zum 31.12.2025 ca. € 59.000,–, wodurch sich der unmittelbar zu finanzierende Kaufpreis entsprechend reduzieren kann.

Weitere Informationen und Voraussetzungen:

<https://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/WBF-Eigenheim-10-19.html>

Lage

Atzenbrugg verbindet familienfreundliches Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit. Kinderbetreuung, ein aktives Gemeindeleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Der Bahnhof Atzenbrugg bietet Verbindungen in Richtung Tulln, Tullnerfeld, Traismauer und St. Pölten. Über den Bahnhof Tullnerfeld bestehen weitere Anschlüsse in Richtung Wien.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit weiteren Fotos und detaillierten Informationen zu.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse werden erst nach Bekanntgabe dieser Daten übermittelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap