Einfamilienhaus in Traumlage



Objektnummer: 5715

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

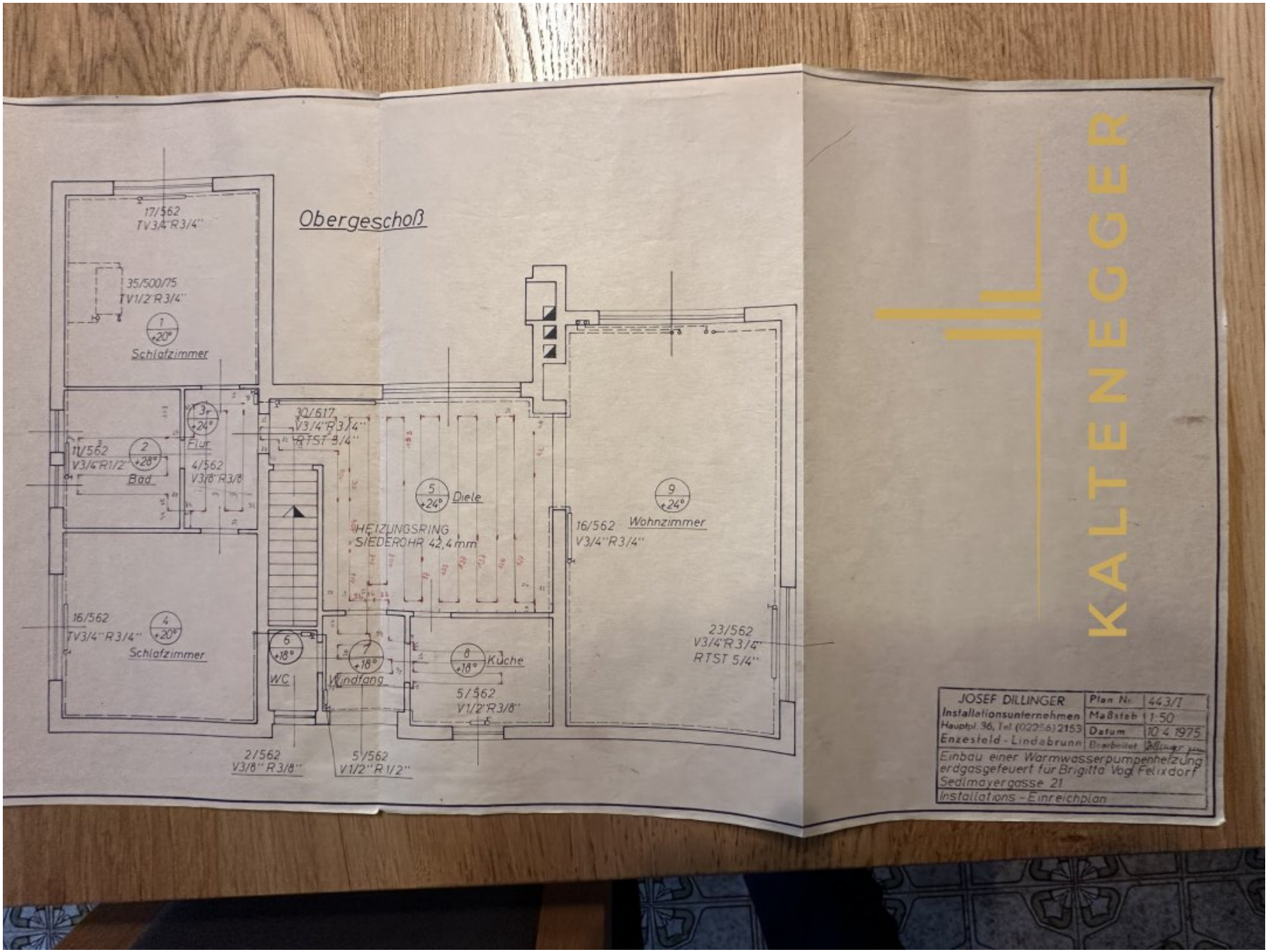

KALTENEGGER

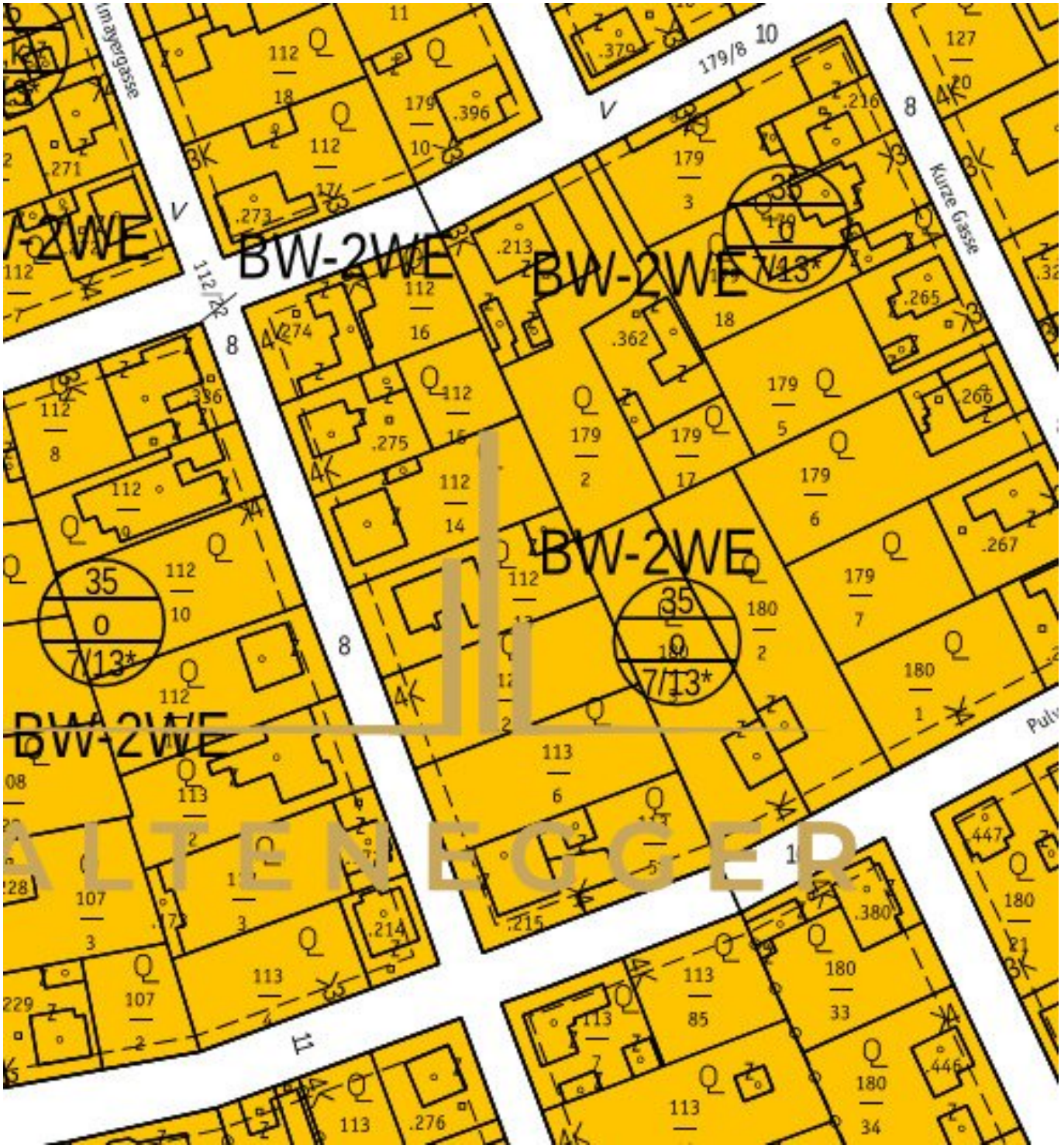

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


Obergeschoß
17/562
TV3/4"R3/4"
35/500/75
TV1/2"R3/4"
1
+20°
Schlafzimmer
3
+24°
Flur
2
+28°
Bad
11/562
V3/4"R1/2"
4/562
V3/8"R3/8
30/617
V3/4"R3/4"
RTST 3/4"
5
+24°
Diele
HEIZUNGSRING
SIEDEROHR 42,4mm
9
+24°
Wohnzimmer
16/562
V3/4"R3/4"
16/562
TV3/4"R3/4"
4
+20°
Schlafzimmer
6
+18°
WC
7
+18°
Windfang
8
+18°
Küche
5/562
V1/2"R3/8"
23/562
V3/4"R3/4"
RTST 5/4"
2/562
V3/8"R3/8"
5/562
V1/2"R1/2"
KALTENEGGER
JOSEF DILLINGER
Installationsunternehmen
Hauptpl. 36, Tel. (02256) 2153
Enzesfeld - Lindabrunn
Plan Nr. 443/1
Maßstab 1:50
Datum 10.4.1975
Bearbeitet Dillinger
Einbau einer Warmwasserpumpenheizung erdgasgefeuert für Brigitta Vogl Felixdorf Sedlmayergasse 21
Installations-Einreichplan


BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE
35
0
7/13*
35
0
7/13*
Kurze Gasse
Puls
11
8
8
8
V
V
179/8
10
112/2
ALTENEGGER

Marktgemeinde Felixdorf

Neudarstellung Bebauungsplan

Legende:

- Straßenfluchtlinien — Breite in Meter
- Straßenfluchtlinien — in der Natur bestehende Straßengrundgrenzen
- Baufluchtlinien
- Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bebauungsweisen, Bebauungshöhen u. Bebauungsdichten nicht übereinstimmen
- Bebauungsdichte in %
- Bebauungsweise: o offen; k gekuppelt; g geschlossen; eo einseitig offen
- Bauklasse / Bebauungshöhe: I bis 5m; II 5 bis 8m; III 8 bis 11m
- gesonderte Höhenregelungen — detailierte Erläuterungen siehe unten
- Freifläche
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie od. seitliche Grundstücksgrenze
- Schutzzone
- Ausfahrtsverbot
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Gebot von Einfriedungen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- sonstige, erhaltenswürdige Altortgebiete
- Wohnwege
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- X +152,46 — Niveau der Verkehrsfläche

Niederösterreichische Bauordnung 1996
Bebauungsplanverordnung 1979
DKM-Stand: © BEV 2008-11-25
Maßstab: 1:1.000

Planverfasser:

DIPL. ING. MICHAEL **FLEISCHMANN**
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
A-2224 Sulz im Weinviertel, Obersulz 110
Tel.: +43/2534/4790-10, Fax: +43/2534/4790-20
www.raumregionnemoch.at

PROF. DIPL. ING. WALTER **GUGGENBERGER**
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
A-2560 Berndorf-Stadt, Hernsteinerstraße 2
Tel.: +43/2672/82277-11, Fax: +43/2672/82277-30
www.guggenberger.co.at

ARBEITSGEMEINSCHAFT RAUMPLANUNG: A-2560 Berndorf-Stadt, Hernsteinerstraße 2, Tel.: +43/2672/82277-11, Fax: +43/2672/82277-30
Zweigstelle: A-2822 Bad Erlach, Linsbergerstraße 1/2/3, Tel. & Fax: +43/2672/48 124

Plannummer: GZ 4238 - 12/10
Blatt Nr.: 34/4

Juli 2013

KALTENEGGER

gesonderte Höhenregelungen

Höhe 4-8*: Gebäudehöhen
zulässiges Mindestmaß 4m
zulässiges Höchstmaß 8m
jeweils Absoluthöhen (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Höhe 5-8*: Absoluthöhe (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Höhe 7/13*: Gebäudehöhe maximal 7m
Absoluthöhe maximal 13m (die zulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Gebäudeteil, außer mit untergeordneten Bauteilen und Dächern (Rauchfang, Antennen, etc.) überschritten werden)

Objektbeschreibung

In angenehmer Wohnlage von Felixdorf präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf einer außergewöhnlich großzügigen Liegenschaft.

Das Wohnhaus überzeugt durch seinen sehr guten Erhaltungszustand, ein großzügiges Raumangebot mit **fünf möglichen Zimmern** sowie einen **voll ausgebauten und gepflegten Keller**. Eine große Garage bietet zusätzlich reichlich Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Stauraum.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine Familie und ermöglicht gleichzeitig unterschiedliche Nutzungskonzepte. Großzügige Wohn- und Schlafbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl, während der ausgebaute Keller wertvolle zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung stellt.

Besonders hervorzuheben ist der **weitläufige Garten**. Mit insgesamt rund 1.564 m² Grundstücksfläche bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Freiraum – für Gartenliebhaber ebenso wie für Familien, die Wert auf Privatsphäre und großzügige Außenflächen legen.

Auch bei der Haustechnik bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten. Neben einer bestehenden **Gasheizung** steht eine **Infrarotheizung** zur Verfügung. Eine **Photovoltaikanlage** unterstützt eine zeitgemäße und wirtschaftliche Energieversorgung. Eine Fußbodenheizung ist im Bad und im Esszimmer vorhanden.

Zusätzlich ist ein **Kaminanschluss** mit **Pelletsofen** vorhanden, wodurch sich bei Bedarf auch ein Kamin- oder Schwedenofen integrieren lässt.

Beide Grundstücke verfügen über ein **automatisches Bewässerungssystem**. Eine über beide Grundstücke verlegte Wasserleitung versorgt die Bewässerungsautomaten, wodurch der überwiegende Teil der Gartenflächen komfortabel und automatisch bewässert wird.

Zusätzlich ist ein **Mähroboter** vorhanden, der für eine weitgehend automatische und unkomplizierte Rasenpflege sorgt.

Gerade diese Grundstückskonstellation macht die Immobilie besonders interessant. Neben dem außergewöhnlich großen Garten können sich – abhängig von Widmung, Bebauungsbestimmungen und behördlicher Genehmigung – zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Für das Inventar und Photovoltaik/Batterie kommen **30.000.-- EUR** hinzu.

Die 1.564m2 setzen sich aus zwei Grundstücken mit je 775m2 und 789m2 zusammen.