Einfamilienhaus mit tollem Garten in schöner Wohnsiedlung



Objektnummer: 960/75164

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 St. Christophen
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	824,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 312,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	319.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heiko Mlejnek

Zwettl (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26234














REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




REAL
Immobilien










REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien











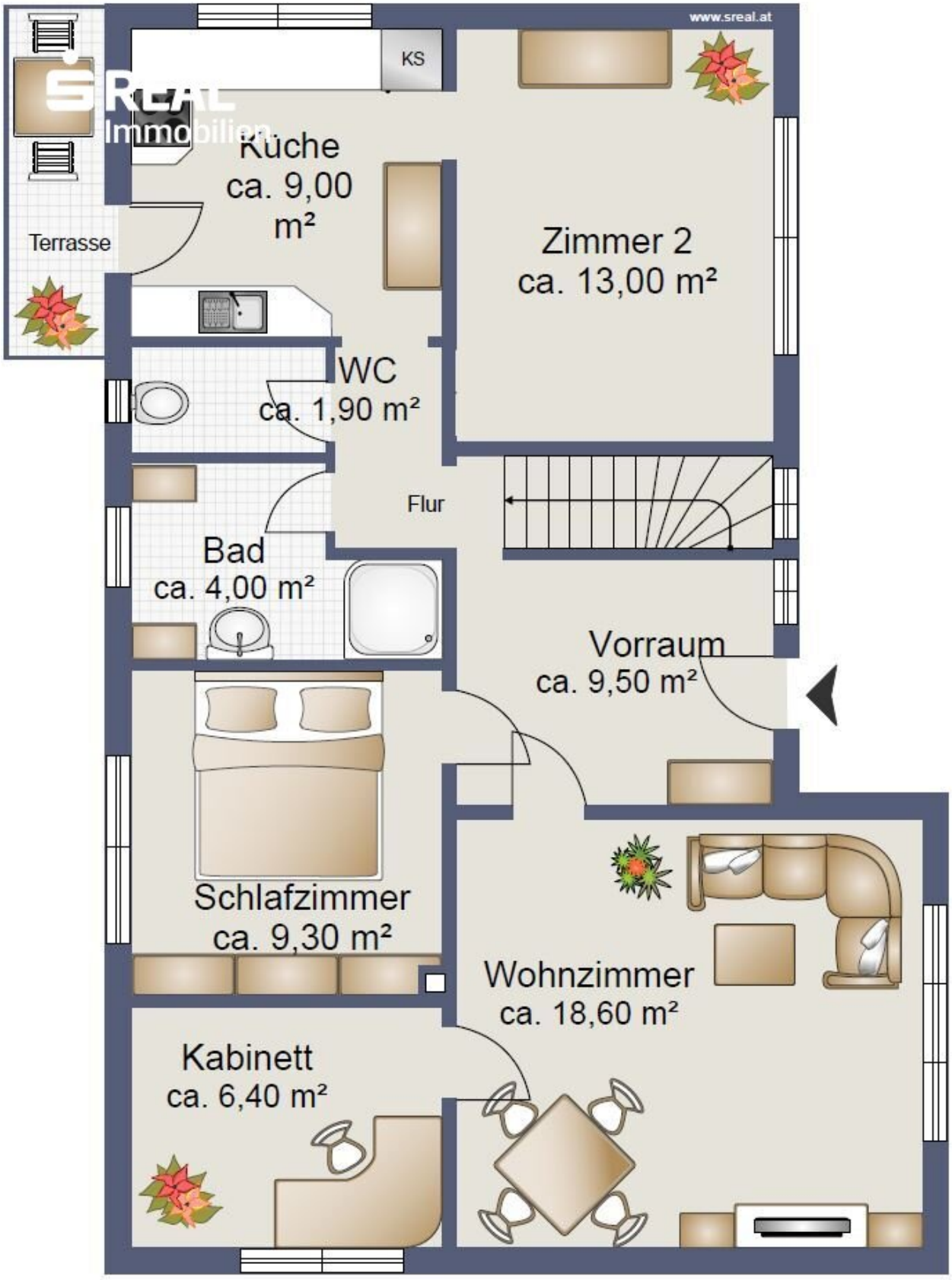



REAL
Immobilien

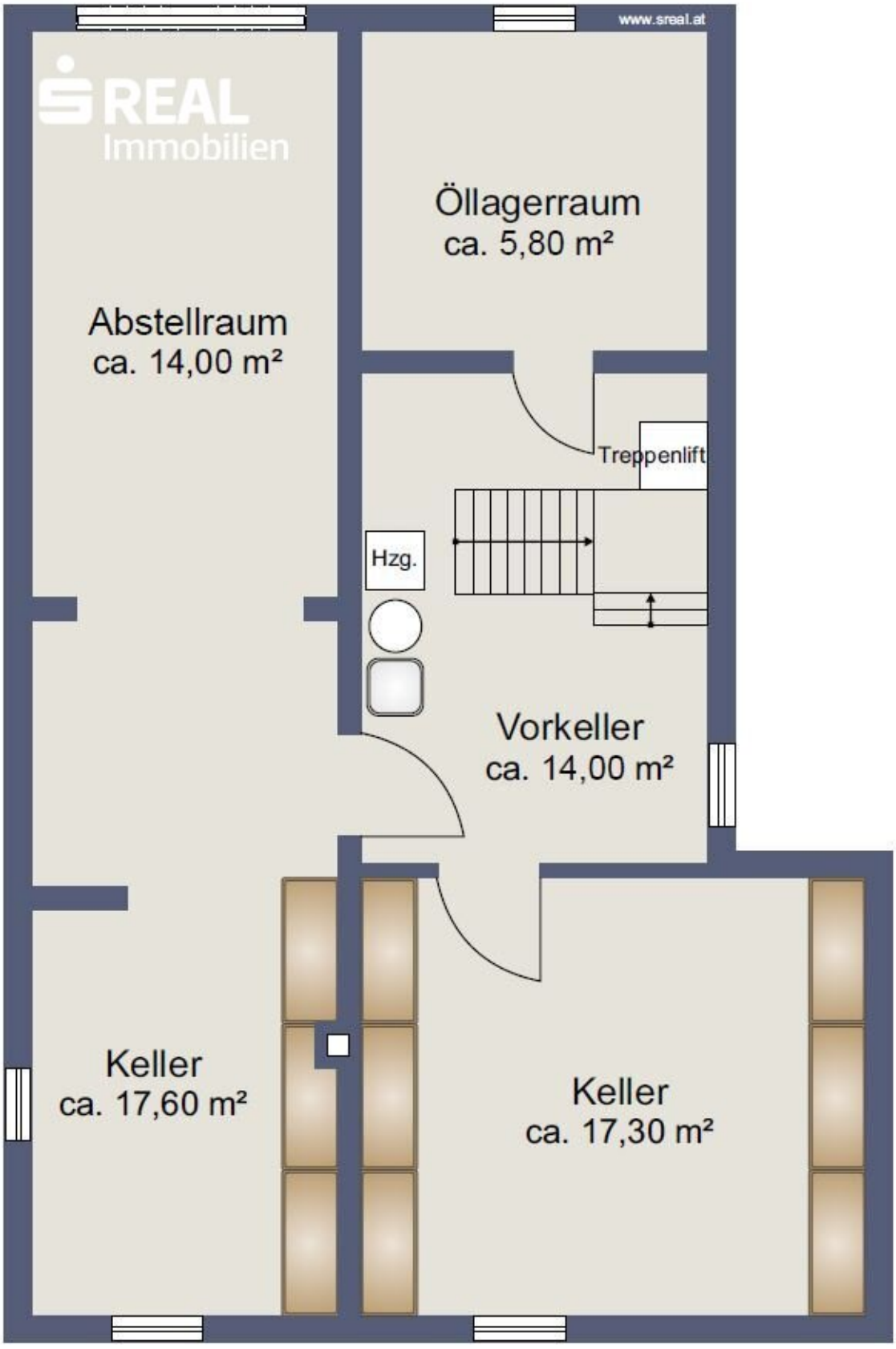

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Planliche Darstellung Erdgeschoss



Planliche Darstellung Keller

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem schönem Einfamilienhaus in St. Christophen nahe der zugehörigen Stadtgemeinde Neulengbach. Sie werden hier die perfekte Balance zwischen Stadt- und Landleben finden. Das Haus überzeugt nicht nur durch seine gute Raumaufteilung, sondern auch durch eine gute Lage, einen schön angelegten Garten und einer freistehenden sowie einer überdachten Terrasse.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der guten Raumaufteilung und den diversen Nutzungsmöglichkeiten begeistern. Diese Liegenschaft ist ideal für Singles, Paare und Kleinfamilien.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln lassen. Genießen Sie jeden Tag den Anblick des Sonnenaufgangs und verweilen Sie in Ihrem eigenen Garten. Verbringen Sie auch gern gemeinsame Abende mit Ihren Liebsten und Ihren Freunden auf den beiden Terrassen und lassen Sie den stressigen Alltag hinter sich.

Für Hobbygärtner steht Ihnen auch ein kleines Gartenhaus als Geräteschuppen zur Verfügung und Sie können Ihrem grünen Daumen jegliche Freude bereiten. Auch Ihre vierbeinige Freunde werden sich hier wohlfühlen, da genügend Platz zur Entfaltung und zum Toben vorhanden ist.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- asphaltierte Einfahrt mit elektrischem Tor
- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- kleinem Gartenhaus als Geräteschuppen
- freistehender Terrasse (ca. 7,5 m²)
- überdachter Terrasse (ca. 15,3 m²)
- Vorgarten

- Garten

Das Kellergeschoss (ca. 71 m²) unterteilt sich in:

- Abstellraum mit elektrischem Rolltor
- Werkstattbereich
- Vorkeller
- Kellerraum
- Öltankraum
- Aufgang zum Erdgeschoss mit Treppenlift

Das Erdgeschoss (ca. 71 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum
- Flur
- Wohnzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche

- WC
- Küche mit direktem Ausgang auf die überdachte Terrasse
- Schlafzimmer
- Büro/Esszimmer/Zimmer 2
- Aufgang zum Dachgeschoss
- Abgang zum Kellergeschoss mit Treppenlift

Das Dachgeschoss besteht aus unterteilten Dachbodenräumen.

Letzte Sanierungen laut aktuellem Eigentümer:

- 2025: Tausch der Fenster (ausgenommen Dachflächenfenster im DG)
- 2025: Tausch der Eingangstür
- 2025: Tausch der Terrassentür
- 2025: Einbau Fixverglasung im Eingangsbereich

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- Das Haus befindet sich in einer schönen Wohnsiedlung
- Zwei Terrassen zur Entspannung

- Schön angelegter Garten mit kleinem Gartenhaus für Hobbygärtner
- Individuell nutzbare Kellerräume
- Gute und rasche Anbindung an Tullner Straße

Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:

- Das Dachgeschoss ist nicht als Wohnfläche gewidmet.
- Die ehemalige Senkgrube ist inaktiv.
- Die vorhandene, ehemalige Ölheizung ist inaktiv.
- Der vorhandene Holzofen im Werkstattbereich ist inaktiv.
- Der vorhandene Nutzbrunnen im Vorgarten ist aktuell nicht in Verwendung.
- Zur nachträglichen, überdachten Terrasse liegen dem zuständigen Bauamt keine Unterlagen auf.
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über zwei Luftwärmepumpen als Zentralheizung. (1x Außeneinheit und 1x Inneneinheit). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3157454?accessKey=6a2f

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.