seltenes Juwel – viel Grund, viel Ruhe, viel Potenzial



Objektnummer: 960/75384

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Kleinrötz
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	710.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335


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

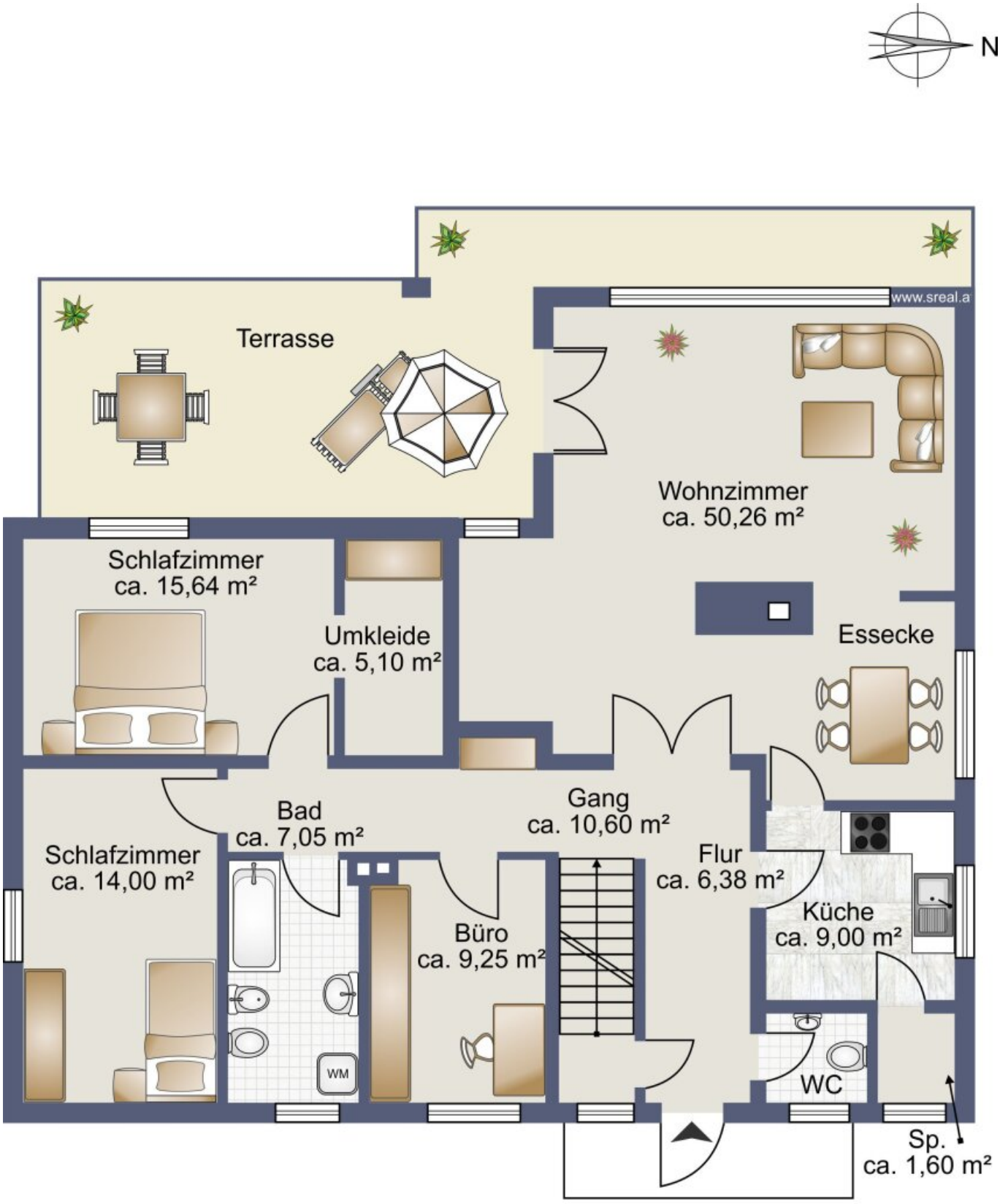




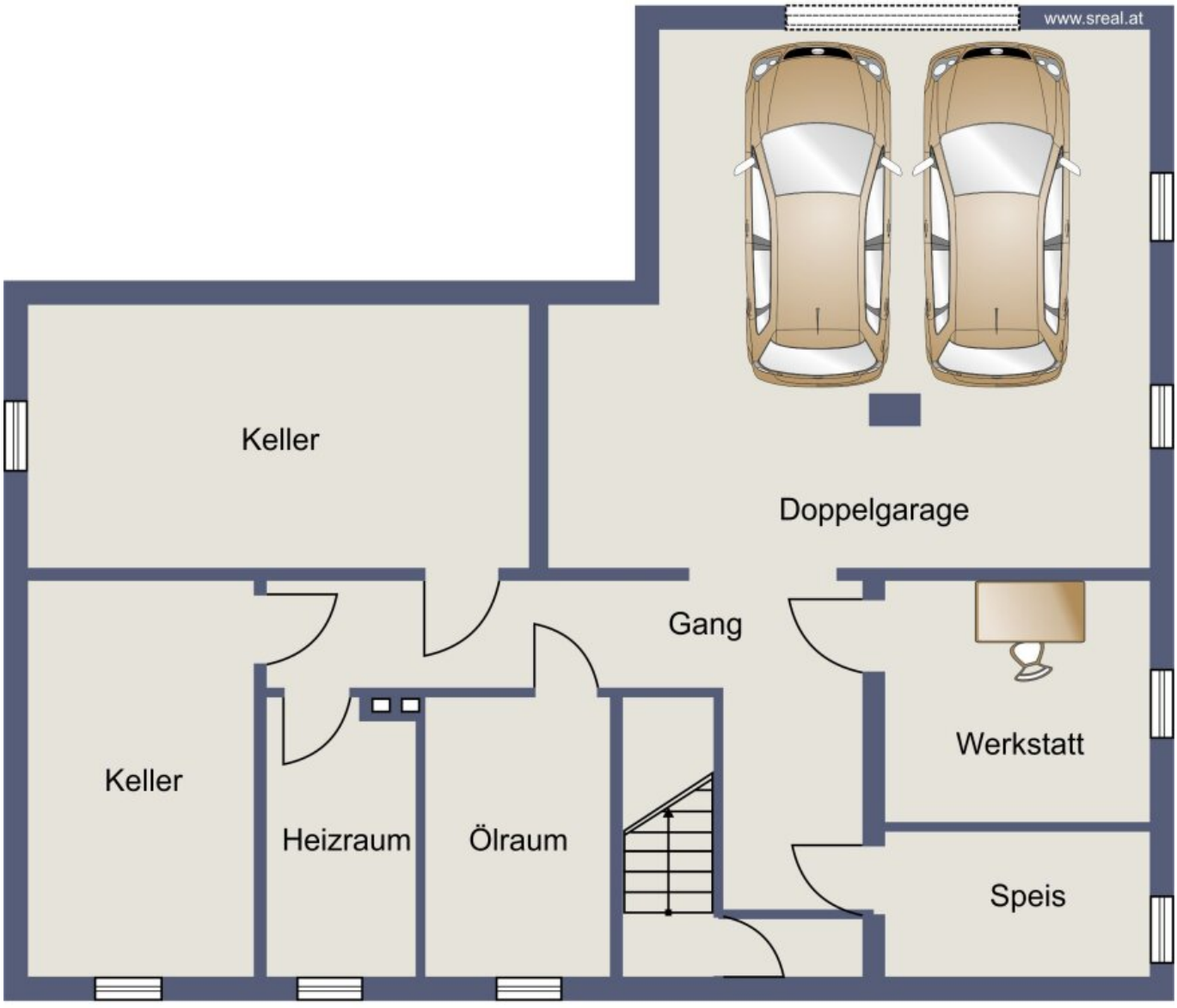



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss


REAL
Immobilien
Kirchengasse
Weinberggasse
Kellergasse
Hauptstraße
Am Hohlweg
Neubauweg
Ringgasse
Platzgrabenweg
Wiener Weg
Feldgasse
Baumgasse
Wiener Weg
Wiener Weg
Wiener Weg
Wiener Weg
Google
Map data ©2026

Objektbeschreibung

In **naturnaher Lage** präsentiert sich dieses massiv errichtete **Einfamilienhaus** auf einem beeindruckenden **Eigengrund von ca. 2.795 m²**. Die großzügige Liegenschaft bietet viel Privatsphäre, einen herrlichen Weitblick und zugleich **attraktives Entwicklungs-** und **Gestaltungspotenzial**.

Auf einer Wohnfläche von ca. **135 m²** erwartet Sie ein durchdachtes Raumangebot mit **4 Zimmern** und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen. Eine **Doppelgarage, Terrasse, Klimaanlage, Alarmanlage sowie ein Kamin** unterstreichen den Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der **unvergleichliche Weitblick**, der gemeinsam mit dem weitläufigen Grundstück für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet damit zusätzliche großzügige Flächen für Lagerung, Hobby, Werkstatt, Homeoffice oder gemeinsame Freizeitgestaltung.

Eine Immobilie mit **Seltenheitswert** für alle, die großzügiges Wohnen und ein **hohes Maß an Privatsphäre** miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- einladender Eingangsbereich
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit **Kamin als Herzstück**, direktem Ausgang auf die Terrasse und schönem Blick in den gepflegten Garten
- separate Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte und angrenzender Speisekammer
- **3 flexibel nutzbare Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Bidet, WC und Tageslichtfenster

Raumaufteilung Keller

- Vorratsraum
- Werkstatt
- großzügiger Lagerraum
- Technikraum mit zentraler Öl-Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung sowie separater Öltankraum
- großzügiges, beheiztes Zimmer mit Tageslichtfenstern – ideal als Hobby-/Partyraum, Büro oder vielseitige Freizeitfläche
- direkter Zugang zur **Doppelgarage**

Das Dachgeschoss bietet **attraktives Ausbaupotenzial** zur Schaffung **zusätzlicher Wohnfläche**. Die notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Der **liebevoll angelegte und weitläufige Garten** mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand schafft eine private Oase mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Das großzügige Grundstück eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Eine im Jahr **1976 errichtete Liegenschaft** mit **außergewöhnlich großem Grundstück, viel Platz, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial** – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen und ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3159711?accessKey=6a71

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **ruhiger, naturnaher Wohnlage in Kleinrötz**, einer Ortschaft der Marktgemeinde Harmannsdorf. Das Zentrum von **Korneuburg ist mit dem PKW in rund**

15 Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzten, Schulen sowie dem Landesklinikum Korneuburg.

Auch direkt in der Marktgemeinde Harmannsdorf stehen wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Dazu zählen **drei Kindergärten, eine Volksschule und eine Mittelschule** sowie ärztliche Versorgung, Gastronomie, Nahversorger und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über Busverbindungen in Richtung Harmannsdorf und Korneuburg**, von wo aus über den Bahnhof Korneuburg Anschluss an das Bahnnetz Richtung Wien besteht.

Die Lage verbindet damit **ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit von Korneuburg und der umliegenden Infrastruktur**. Ideal für Familien und alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.