

Wochenendrefugium oder Hauptwohnsitz – Wohnen mit Charme



Objektnummer: 960/75440

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2033 Kammersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 194,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335



Mitglied des
immobilienring.at



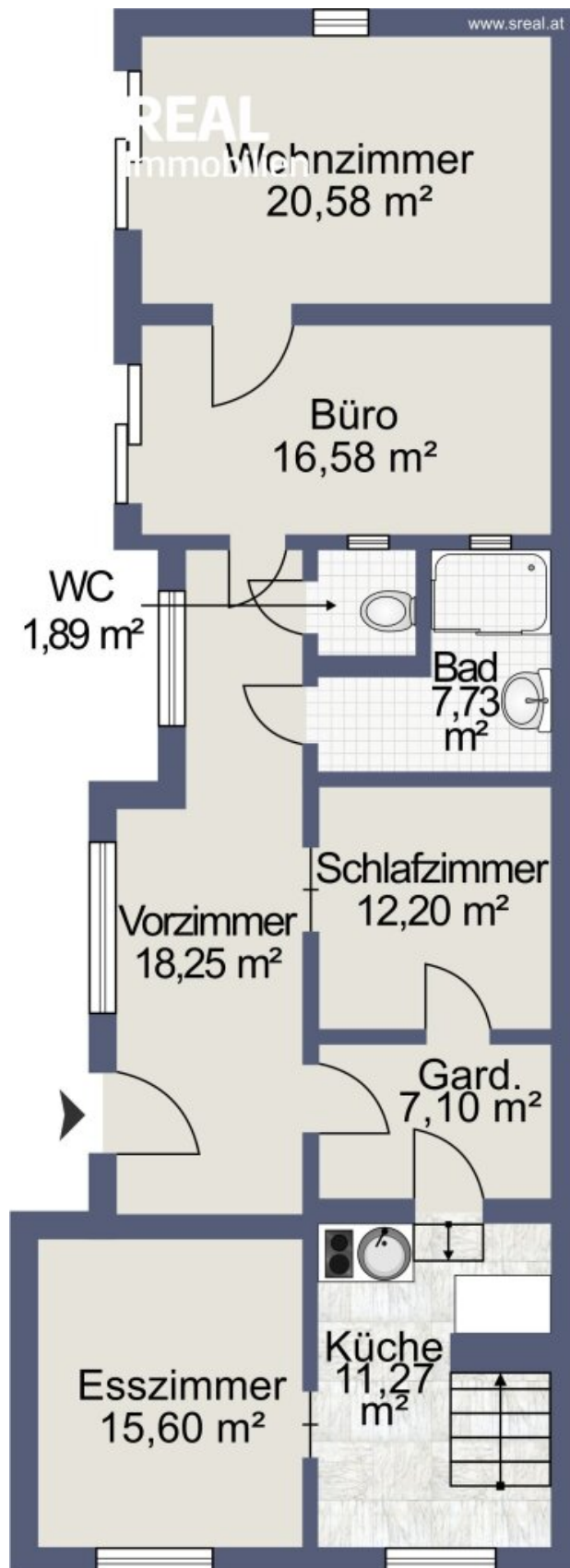




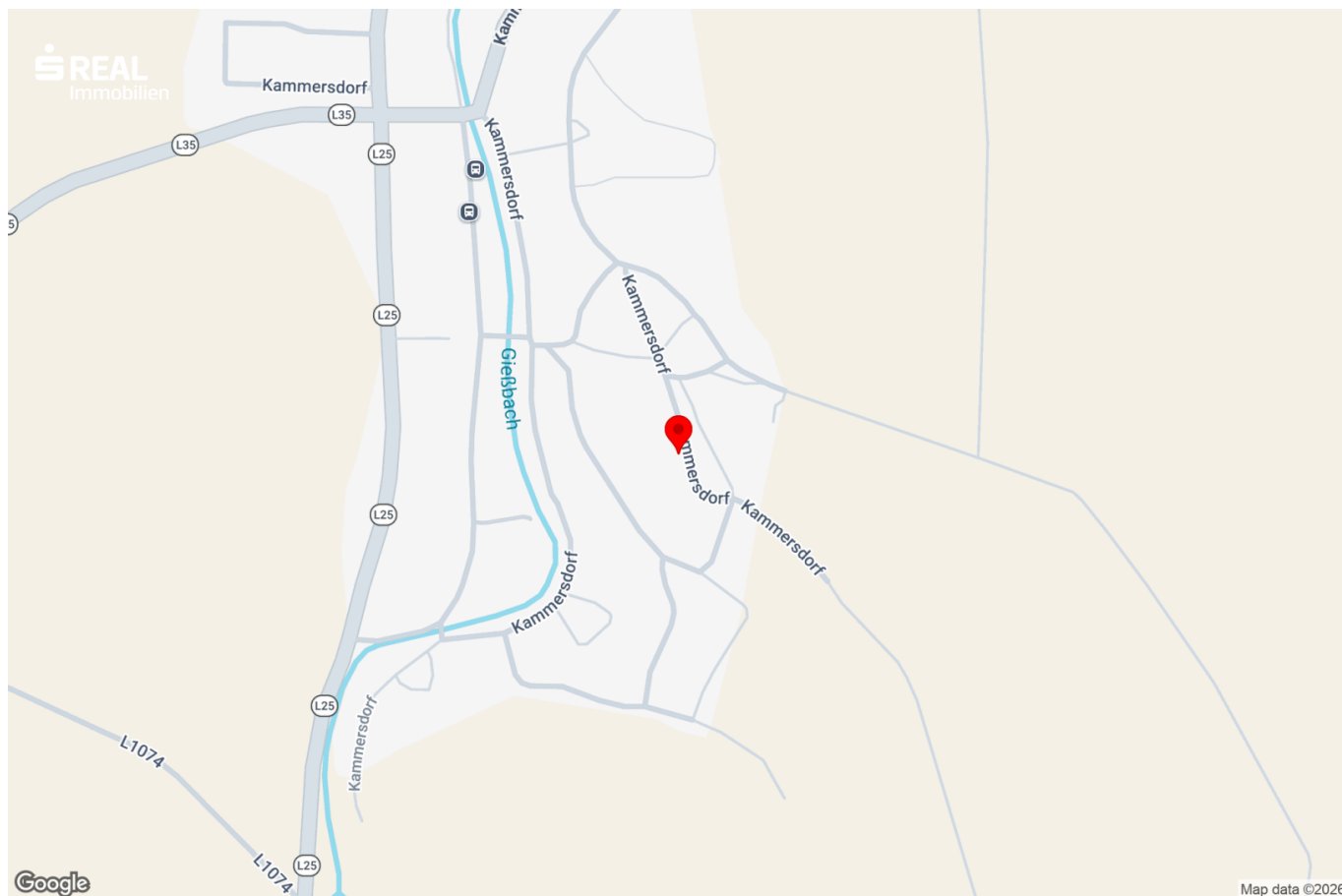








Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

In **malerischer Lage** von Kammersdorf im **Weinviertel** erwartet Sie eine charmante Immobilie mit besonderem Wohlfühlcharakter. Ob als **Hauptwohnsitz, stilvolles Feriendomizil oder gemütliches Wochenendhaus**, dieses Zuhause bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** und einen idealen **Rückzugsort** abseits des Alltags.

Auf einem Grundstück von ca. **270 m²** und mit rund **111 m² Wohnfläche** präsentiert sich die Liegenschaft charaktervoll und ausgesprochen gemütlich. **Vier geräumige Zimmer** bieten viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie wird **voll möbliert inklusive ausgewählter Kunstwerke** verkauft und ist **ab sofort bezugsbereit** – einziehen, ankommen und wohlfühlen!

Raumaufteilung:

- Geräumiger **Eingangsbereich**
- Separate **Garderobe**
- **Schlafzimmer**
- **Büro**, ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiges **Wohnzimmer** mit beeindruckender Raumhöhe
- Moderne, voll ausgestattete **Küche**
- Separates **Esszimmer**
- Direkt vom Haus zugänglicher **Weinkeller** als besonderes **Highlight**



Laufend modernisiert & gepflegt

Die Liegenschaft wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich **instand gehalten** und **umfassend saniert**. Zahlreiche Investitionen sorgen für einen gepflegten und **zeitgemäßen Gesamtzustand**.

Zu den wesentlichen Erneuerungen zählen unter anderem die **Fassade** (2016), mehrere **Fenster** und **Terrassentüren** (2011–2014), die **Eingangstür** (2011) sowie **Fliesen** im Bad und Außenbereich (2015 bzw. 2019). Auch technisch wurde laufend investiert, etwa in die **Gaszuleitung**, einen **Warmwasserspeicher** (2017) sowie Arbeiten am **Kanal** (2019).

Weitere Verbesserungen umfassen die **Deckensanierung** im Wohnzimmer (2013), diverse **Mauersanierungsarbeiten**, Arbeiten an den **Kaminen**, **Insektengitter** und **Türen** (2021) sowie die Erneuerung des **WCs** (2020).

Auch die Ausstattung wurde laufend ergänzt bzw. erneuert. Darunter ein **Holzofen** in der Küche (2016), ein **Geschirrspüler** (2023) sowie eine **Gastherme** aus dem Jahr 2025.

Ausstattungs-Highlights:

- Stilvoller **Kaminofen** als besonderes Design- und Wohlfühlelement
- **Insektenschutzgitter** an sämtlichen Fenstern und Terrassentüren, **Außenrollläden** bei den Terrassentüren
- Moderne, **voll ausgestattete Küche** mit sämtlichen Geräten
- **KFZ-Stellplätze** direkt vor dem Haus
- Praktische **Gartenhütte** mit zusätzlichem Stauraum für Gartengeräte und Zubehör
- Direkt vom Haus aus begehbare **Weinkeller**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3160550?accessKey=6a4b>

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

Lage und Infrastruktur:

Kammersdorf, ein Ortsteil der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf im **Bezirk Hollabrunn**, verbindet ruhiges, ländliches Wohnen mit einer **guten Infrastruktur** und der für das Weinviertel typischen **hohen Lebensqualität**.

Ein **Nahversorger** befindet sich im Ortszentrum, ebenso der **NÖ Landeskindergarten** und das **Gemeindeamt**. Die **Volksschule** mit schulischer Nachmittagsbetreuung befindet sich im nahegelegenen **Nappersdorf**. Dort stehen zudem eine Bankstelle sowie medizinische Versorgung zur Verfügung.

Die Lage bietet eine gute regionale Anbindung und ermöglicht eine **rasche Erreichbarkeit** von **Hollabrunn** sowie der umliegenden Gemeinden. Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn bietet ein umfassendes Angebot an **Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Ärzten, Gastronomie** sowie eine gute **Bahnanbindung** in Richtung **Wien**.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die weitläufige **Weinviertler Landschaft** mit Feldern, **Weingärten** und idyllischen **Kellergassen** lädt zu **Spaziergängen, Rad- und Wandertouren** sowie vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein.

Kammersdorf eignet sich damit besonders für **Naturliebhaber** und all jene, die die **Ruhe** des Landlebens genießen möchten, ohne auf eine gute **Erreichbarkeit** und die wesentlichen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** verzichten zu müssen.

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

Klinik <4.500m

Arzt <5.500m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

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.