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








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


150


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien







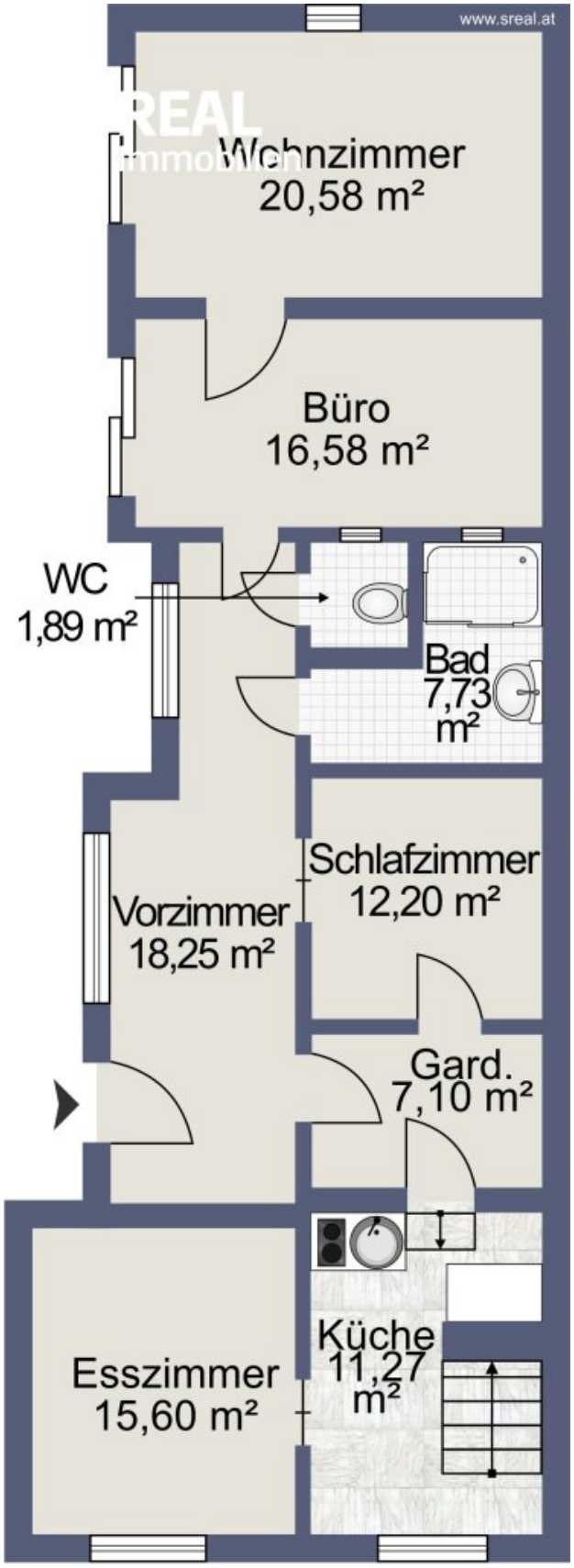

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

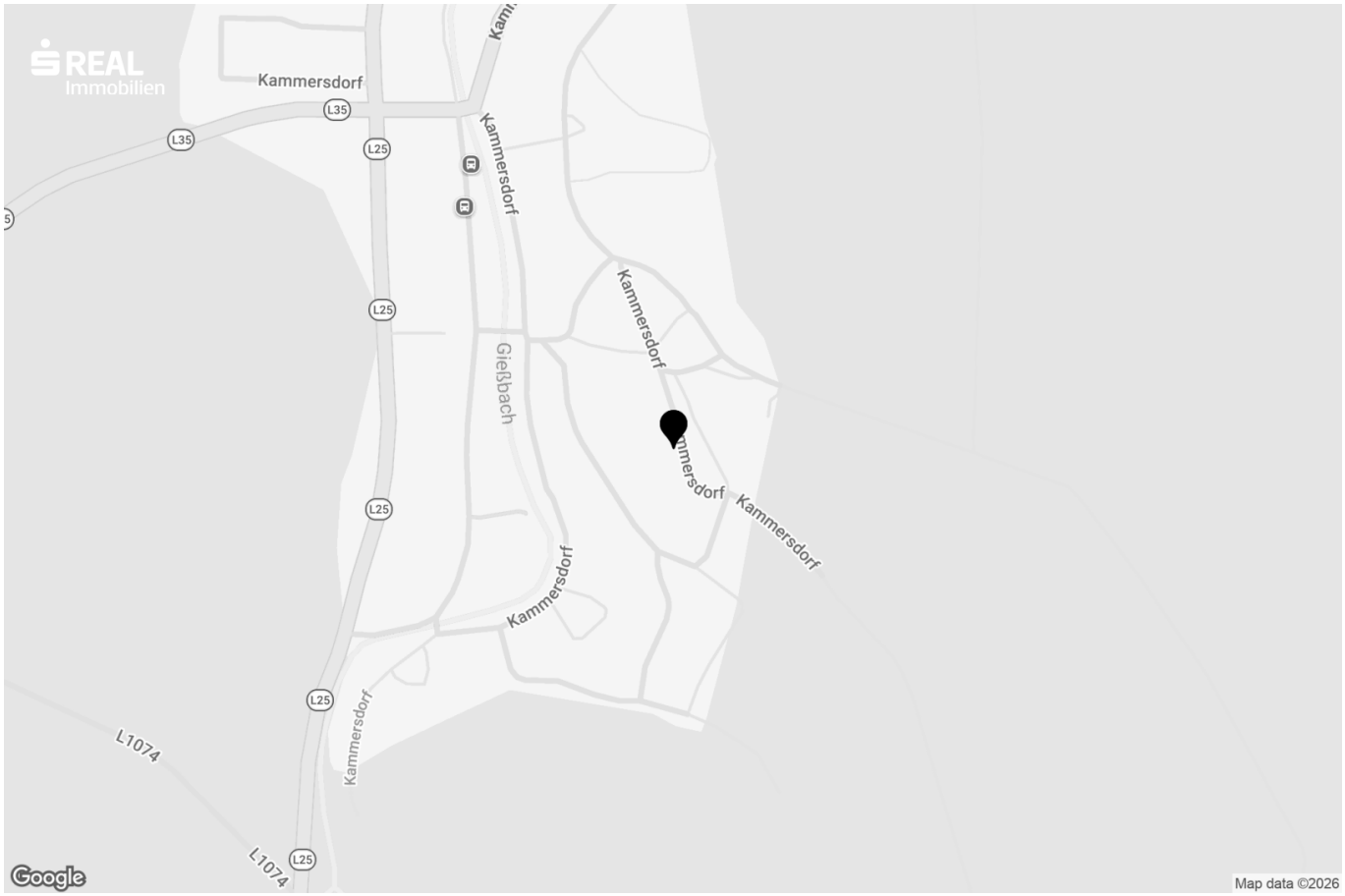

REAL
Immobilien







Skizze Erdgeschoss


REAL
Immobilien
Kammersdorf
L35
L25
Kammersdorf
Gießbach
Kammersdorf
Kammersdorf
Kammersdorf
Kammersdorf
L1074
L1074
Google
Map data ©2026

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 begehbarer **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.