

Charmantes Holzhaus mit Aussicht, Natur und viel Gestaltungspotenzial im Wienerwald



Sonnige Terrasse

Objektnummer: 1858/10338

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3073 Stössing
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.121,00 m²
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



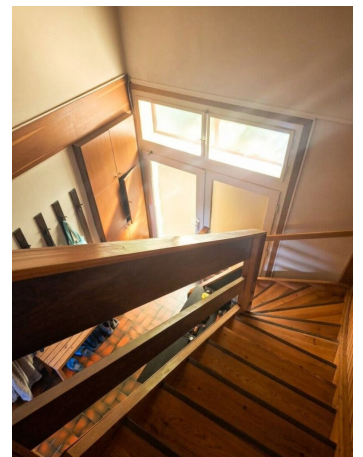
Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610











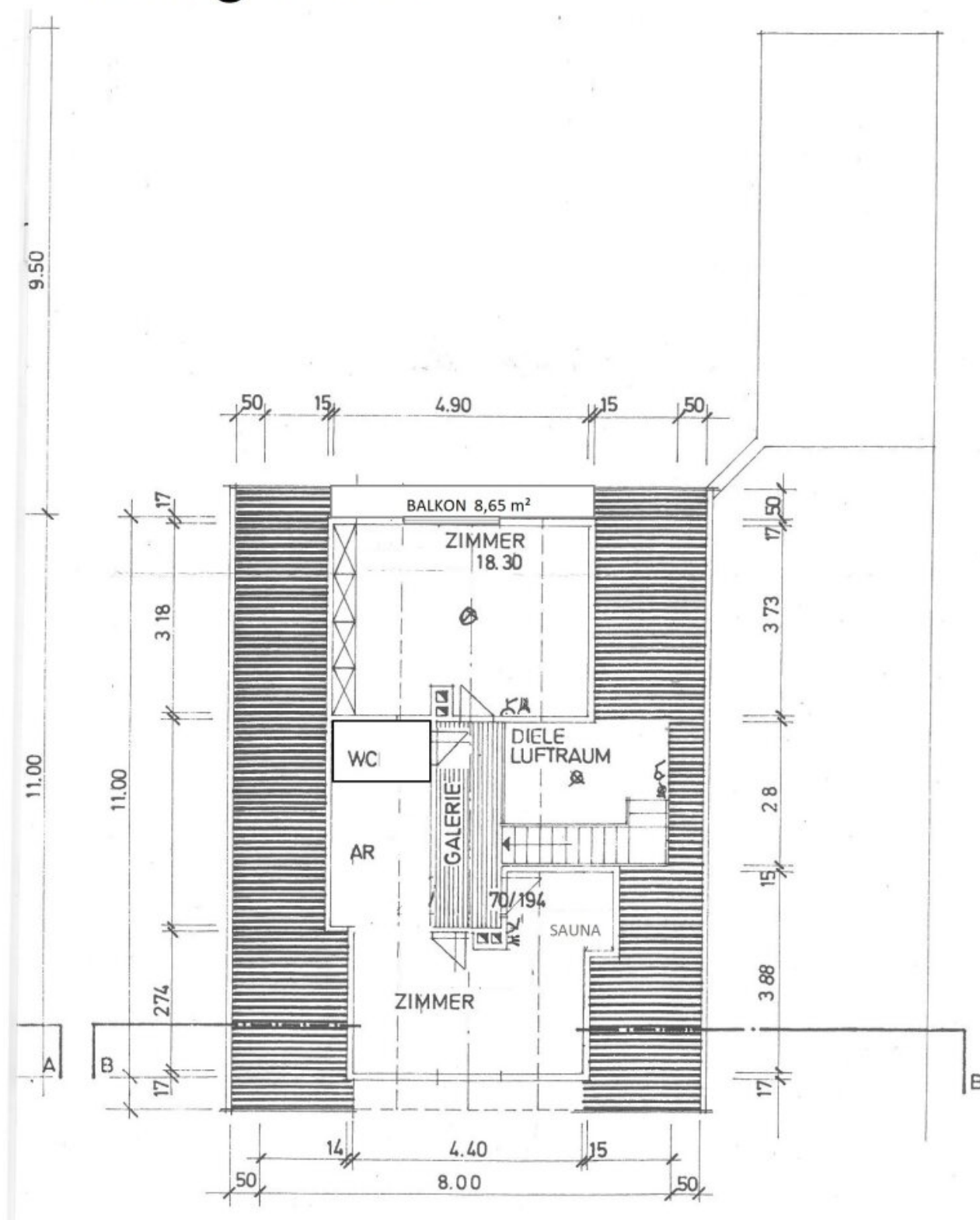








Dachgeschoss



[illegible]

Objektbeschreibung

Wohnen im Wienerwald - Lage und Umgebung

Inmitten der reizvollen Landschaft des Wienerwaldes befindet sich dieses im Holzriegelbau errichtete Einfamilienhaus in wunderschöner Grün- und Aussichtslage in der Gemeinde Stössing.

Die Liegenschaft verbindet Ruhe, Natur und Privatsphäre mit einer angenehmen Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Wiens.

Trotz der naturnahen Lage sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens im Ort vorhanden, darunter Greisslerei, Gemeindeamt, Kindergarten und Volksschule.

Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür – ideal zum Wandern, Joggen, Radfahren oder einfach zum Abschalten.

Das Objekt ist ausbaufähig und renovierungsbedürftig und bietet damit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Ob als Hauptwohnsitz, Wochenend- oder Feriendomizil – hier lässt sich ein persönlicher Rückzugsort im Grünen verwirklichen.

Entfernungen

- Laaben: ca. 6,5 km
- Autobahnauffahrt Altlenzbach: ca. 12 km
- Wien: ca. 45 Minuten über A1 oder A21

Eckdaten

- ca. 120 m² Wohnfläche
- großzügige 45 m² Natursteinterrasse
- ca. 8,5 m² Balkon mit Fernblick
- ruhige Grünlage im Wienerwald
- Holzriegelbau

- Garage mit Lagerraum
- Sauna mit Dusche
- Brunnen
- ca. 1.100 m² Bauland
- ca. 184 m² Grünland
- ausbaufähig und individuell gestaltbar

Die Liegenschaft - Ausstattung & Technik

Das Haus wurde ursprünglich mit Baubewilligung im Jahr 1968 errichtet und fertiggestellt. Die Baubescheide und die Benützungsbewilligung liegen vor.

Die erhöhte Lage eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Rund um die Liegenschaft befinden sich vereinzelt Einfamilienhäuser, wodurch der naturnahe und ruhige Charakter der Umgebung erhalten bleibt.

Über eine eigene Einfahrt gelangt man zur geräumigen Garage, die zusätzlich über einen Lagerraum verfügt. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Die Wasserqualität wird regelmäßig kontrolliert. Die letzte Wasserüberprüfung wurde kürzlich durchgeführt. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt derzeit über zwei Öfen sowie einige ältere Stromkonvektoren. Das Haus ist nicht unterkellert. Eine nachträgliche Wärmedämmung wird jedoch dringend - vor allem im Dachgeschoss - empfohlen.

Nach der thermischen Sanierung würde sich aufgrund der sonnigen Lage die Installation einer Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe, bzw. Infrarotpaneele anbieten.

Der Energieausweis wurde bereits vom Eigentümer beantragt und wird in Kürze zur Verfügung gestellt.

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse, eine offene Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie der Eingangsbereich mit Stiege ins Obergeschoss.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer. Eines davon verfügt über einen ca. 8,5 m² großen Balkon und eine integrierte Ankleide. Zusätzlich stehen ein separates WC, eine Sauna und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die großzügige Terrasse und der freie Blick ins Grüne schaffen einen besonderen Platz zum Entspannen und Genießen. Damit bietet das Haus insgesamt vielseitig nutzbare Räume und interessante Möglichkeiten

für eine individuelle Adaptierung.

Laufende monatliche Kosten

- Abfallgebühr: ca. € 13,-
- Kanalgebühr: ca. € 17,-
- Stromkosten: ca. € 60,-

Grundstück & Widmung

Das Grundstück umfasst laut vorliegenden Angaben rund 1.100 m² Bauland Wohngebiet sowie 184 m² Grünland.

Bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist eine Ergänzungsabgabe für die Bauklasse II von ca. € 4.974,- an die Gemeinde zu entrichten.

Ein Zuhause mit Potenzial

Diese Liegenschaft bietet eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur, Aussicht und individuellem Gestaltungsspielraum. Ein Objekt für Menschen, die Ruhe suchen, Natur schätzen und Freude daran haben, einem Haus mit Geschichte und Potenzial ihre persönliche Handschrift zu geben.

Kaufkonditionen & Kontakt

Das Objekt ist derzeit noch möbliert. Die Übernahme des Inventars kann individuell vereinbart werden. Grundsätzlich wird das Haus geräumt übergeben.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Frau Zuzana Rueff

E-Mail: rueff@netmakler.at

Telefon: 0650 / 483 46 10

Im Erfolgsfall der Vermittlungstätigkeit wird eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. verrechnet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Klinik <10.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <1.000m
Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap