Neuer PREIS !!! Charmantes Einfamilienhaus mit Dachterrasse & Blick auf die Weinreben in ruhiger Lage von Stillfried



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4428

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2262 Stillfried
Baujahr:	1938
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Zimmer:	3,50
Terrassen:	1
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	119,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


111


















BETTER WAY





























PLAN

ZUR AUFBAUUNG EINES STOCKES
AUF DAS HAUS
DES HERRN JOS. SCHMIED, STILLFRIED

JEDELSPEIGEN, IM FEBER 1938. MASZSTAB 1:100.

ÖSTERREICHISCHE STEMPELMARKE 20 GROSCHEN

ANSICHT.

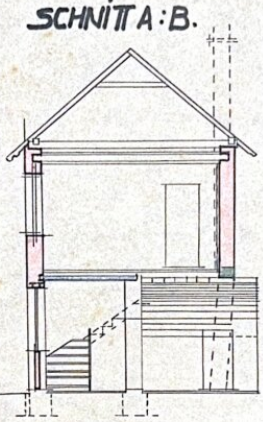


BAUHERR :

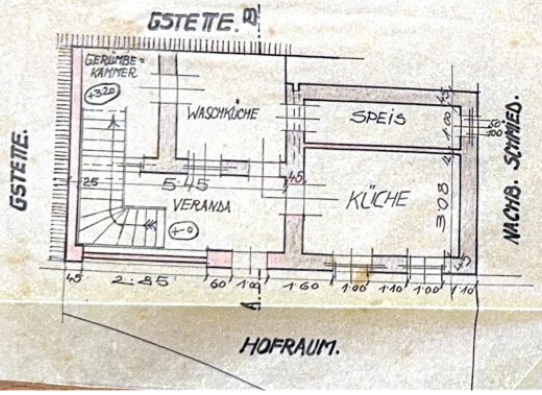
BAUFÜHRER :

Alois Tad... Maurermeister ... JEDELSPEIGEN a.d. Rittschein

SCHNITT A:B.

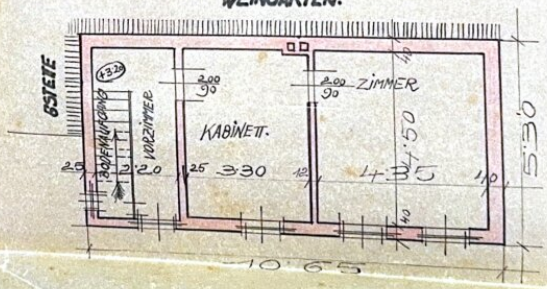


PATERREGRUNDRISZ.

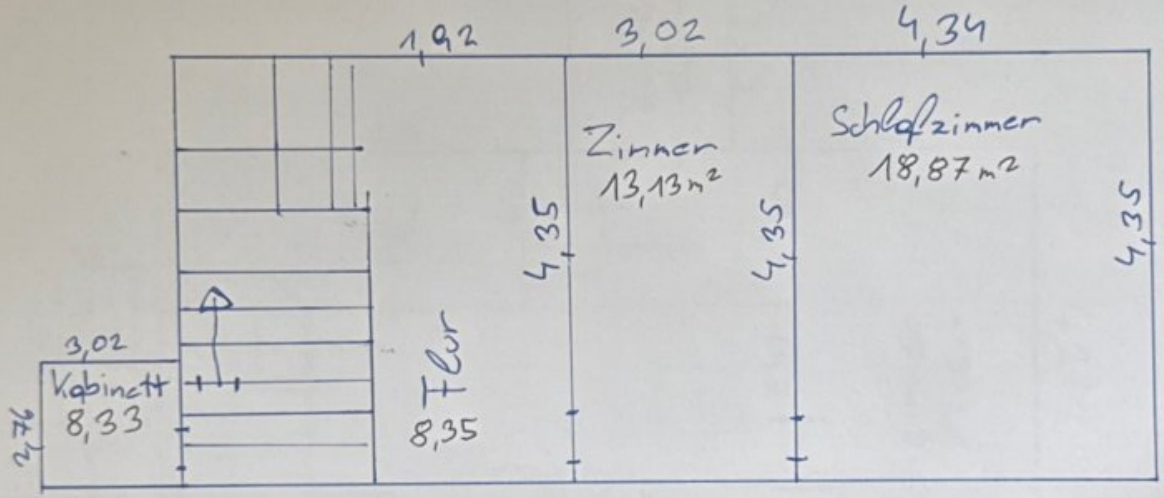


I. STOCK.

WEINGARTEN.

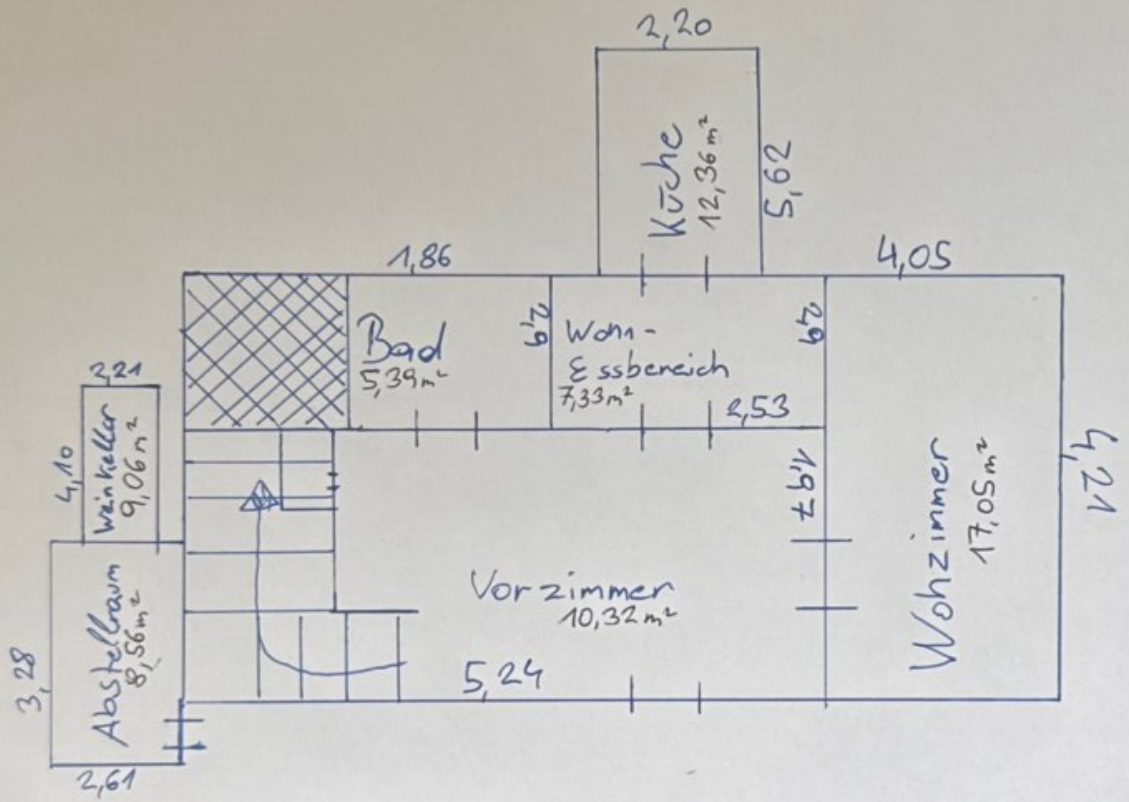


Obergeschoss



Unverbindlicher Grundrissplan!

Erdgeschoss



Unverbindlicher Grundrissplan!

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Dachterrasse & Blick auf die Weinreben in ruhiger Lage von Stillfried

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Stillfried (Bezirk Gänserndorf)**
- **Wohnnutzfläche: rund 118,75 m²**
- **Raumaufteilung**:
    - **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer
    - **1. Obergeschoss:** Schlafzimmer, Zimmer, Ankleidezimmer
    - **Dachgeschoss:** Zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- **Beheizung: Zentralheizung (Gas)**
- **Zustand: Gepflegt – einziehen und wohlfühlen**
- **Energieausweis wird nachgereicht!**
- **Möbliert**

- **Video im** Anhang

Die ausführliche Beschreibung:

In der idyllischen Ortschaft Stillfried im Bezirk Gänserndorf gelangt dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Lage zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint den Charakter eines klassischen Altbaus mit praktischem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für all jene, die dem hektischen Alltag entfliehen und in eine entspannte Wohnatmosphäre eintauchen möchten.

Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, die Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz mit einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie einem Ankleidezimmer.

Das Dachgeschoss dient aktuell als praktische Abstellfläche und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit einer Dachterrasse. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf die umliegenden Weinreben – ein Ort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das ursprüngliche Baujahr des Altbestandes geht auf das Jahr 1937 zurück. Der nachträgliche Zubau erweiterte die Nutzbarkeit des Hauses, wobei das genaue Baujahr nicht dokumentiert ist. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand – hier heißt es: **Koffer packen und einziehen.**

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Gas-Zentralheizung.**

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen aktuell über Gastherme**

Betriebskosten (lt. Eigentümer):

- Strom: ca. **€ 200 / Quartal**
- Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr): ca. **€ 119 / Quartal**

Infrastruktur:

Kinderbetreuung & Schulen

? Kindergarten direkt im Ort Stillfried, in wenigen Minuten erreichbar

? Volksschule und weitere Schulen in **Angern an der March** und **Gänserndorf**, ca. **5–15 Minuten Fahrzeit**

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten

? Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen **Angern an der March**, ca. **5 Minuten**

? Größere Auswahl in **Gänserndorf**, ca. **15–20 Minuten erreichbar**

Verkehrsanbindungen:

Auto

Mit dem Auto erreichen Sie:

- Gänserndorf: ca. 15–20 Minuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 35–45 Minuten je nach Verkehr

? Öffentliche Verkehrsmittel

Stillfried verfügt über eine Bahnanbindung mit Verbindungen Richtung Wien und in die Region. Dadurch ist auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler gegeben.

Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Stillfried und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit.

Hier genießen Sie Lebensqualität fernab vom Trubel – mit Blick auf den Weinberg und der Möglichkeit, den Alltag hinter sich zu lassen.

Finanzierungsinfo

Falls die Finanzierung unsicher erscheint: Ein Finanzierungspartner kann rasch und transparent prüfen, ob ein Kredit möglich ist – oft deutlich schneller als Hausbanken. Provision fällt für Käufer üblicherweise keine an, da diese von der finanzierenden Bank getragen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap