Naturidylle auf Eigengrund – Wohnen, wo andere Urlaub machen!



Objektnummer: 1633/538

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Altenberg
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	735,00 m²
Kaufpreis:	428.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mladen Miljanovic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +4369911146022

























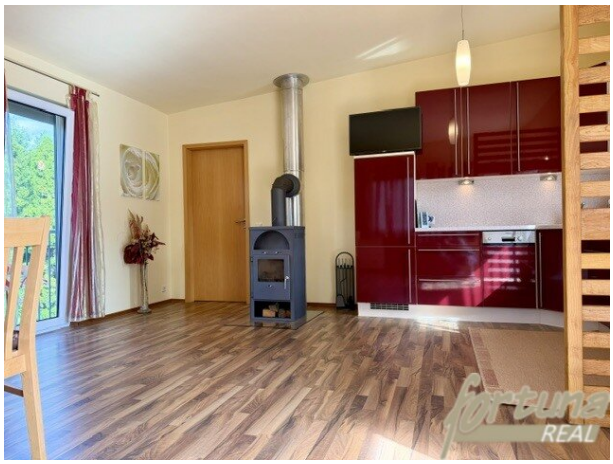




















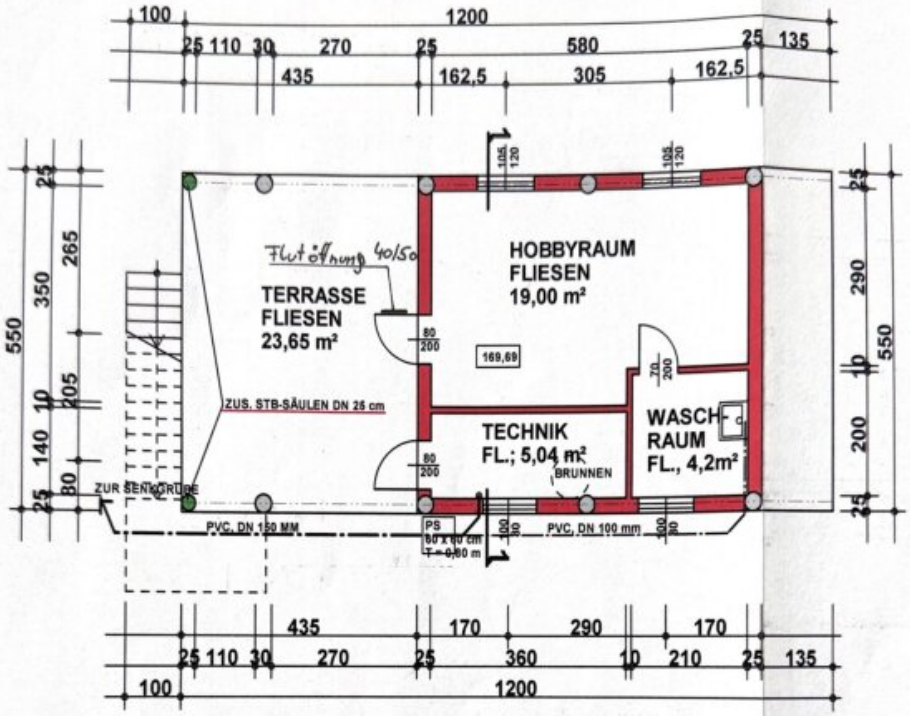


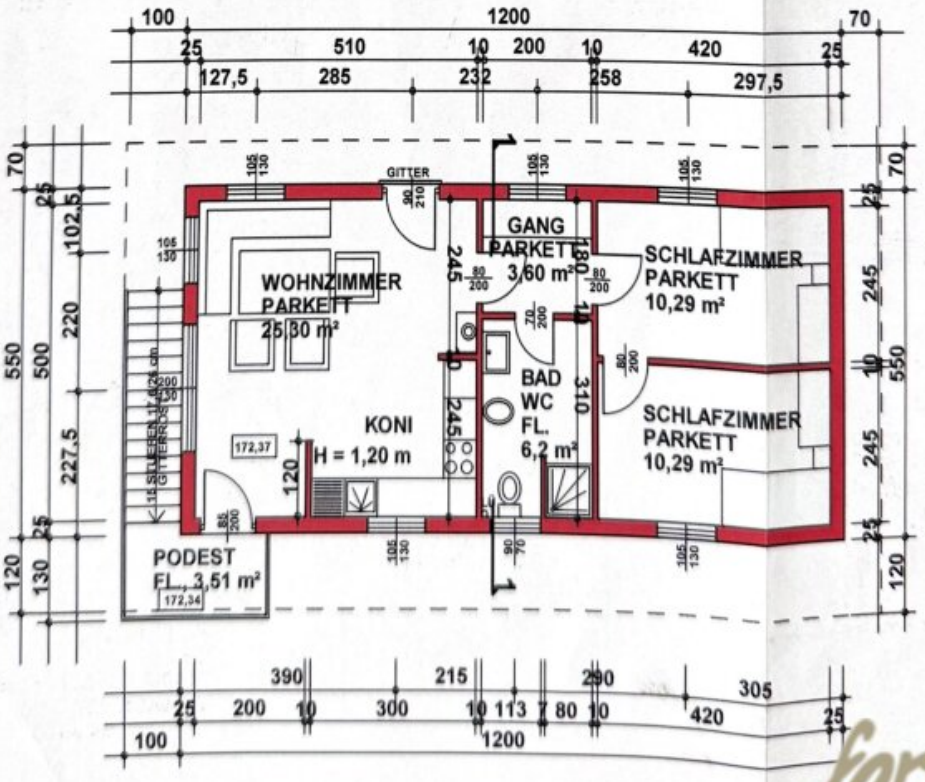



fortuna
REAL

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

M 1 : 100





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

M 1 : 100

1 S

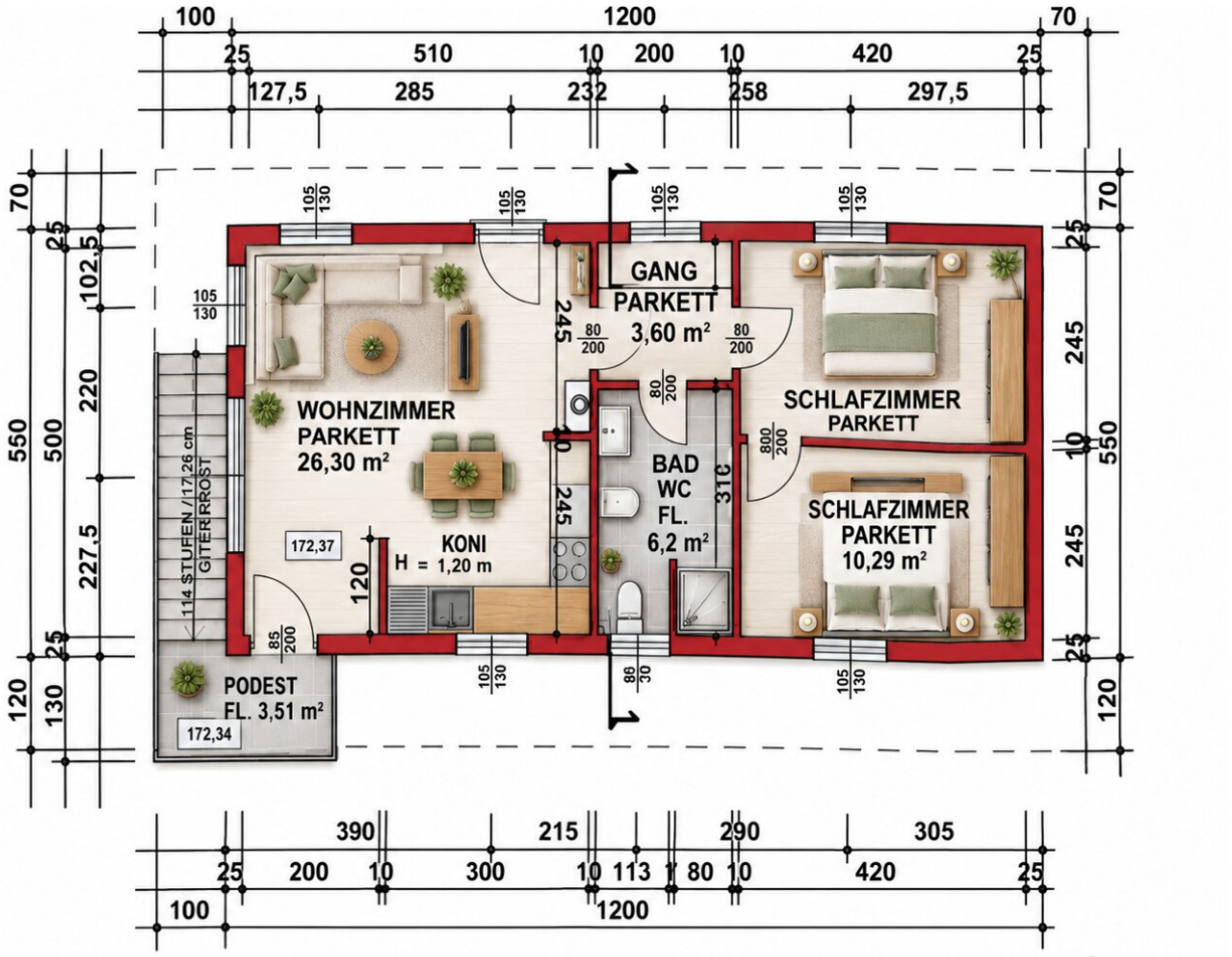
2 E F E T F E F F

3 E S A

4 E F C S D F S D

5 C M H T C D L C

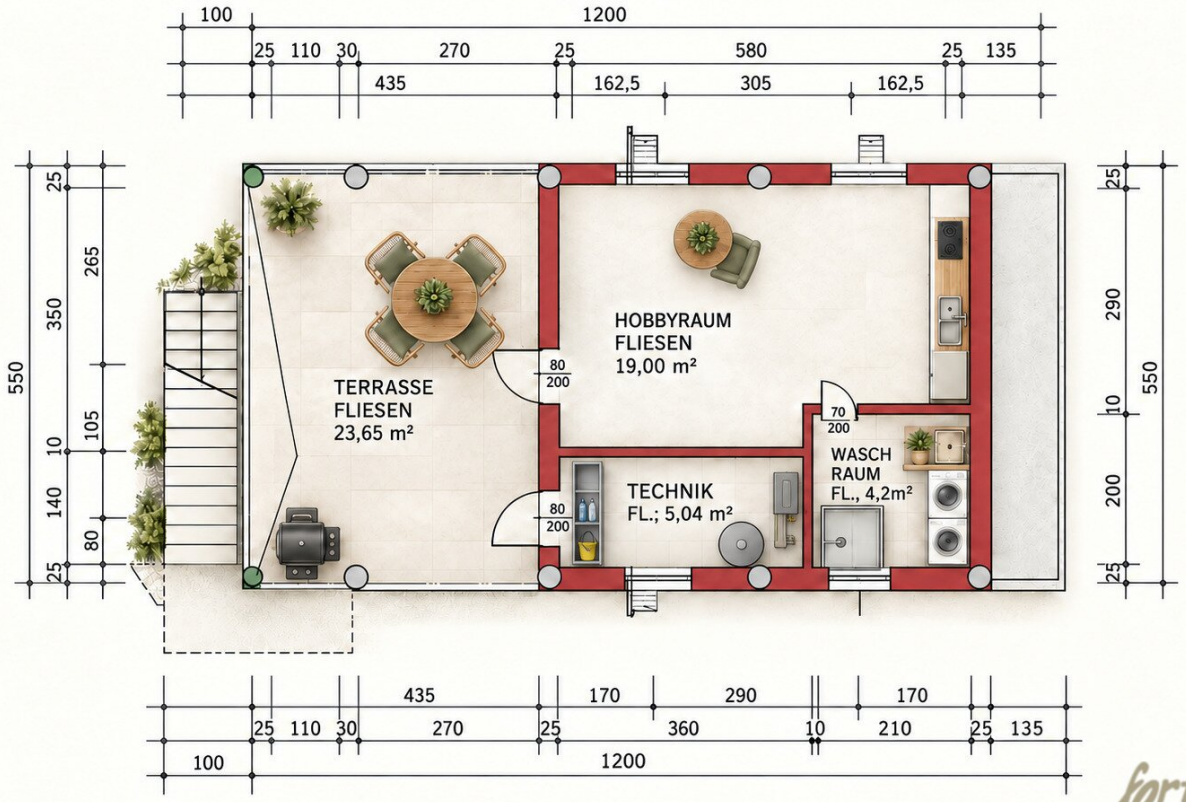
fortuna REAL



OBERGESCHOSS · EINRICHTUNGSVORSCHLAG

ERDGESCHOSS • EINRICHTUNGSVORSCHLAG

M 1 : 100



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ganz besonderes, gemütliches Häuschen in **3422 Altenberg**, das vor allem durch seine idyllische Umgebung, den großzügigen Eigengrund und die außergewöhnliche Nähe zur Natur besticht. Auf rund **804 m² Eigengrund** eröffnet sich eine liebevoll angelegte Grünoase, die viel Privatsphäre, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen bietet.

Das vollständig eingefriedete Grundstück ist geprägt von üppigem Grün und zahlreichen Bäumen, die nicht nur eine angenehme Atmosphäre schaffen, sondern an warmen Sommertagen auch für **natürliche Beschattung** sorgen. Hier findet man zahlreiche Plätze zum Verweilen, Entspannen und Genießen – ein Garten, bei dem man tatsächlich das Gefühl bekommt, dem Alltag ein Stück weit zu entfliehen und mitten in der Natur zu leben.

Auch der Ausblick ist ein besonderes Highlight. Von verschiedenen Bereichen des Grundstücks sowie insbesondere vom Obergeschoss eröffnet sich ein schöner **Weitblick bis in Richtung Wienerwald**. Die südliche Ausrichtung unterstützt dabei das angenehme Wohngefühl und sorgt für viel Sonne und Licht.

Das Haus

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet praktische Nutzflächen mit einem besonders gemütlichen Wohnbereich.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine **großzügige Terrasse**, die gerade in den warmen Monaten zu einem wunderbaren erweiterten Wohnraum wird. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder einfach ein ruhiger Nachmittag im Grünen – hier lässt sich das Leben wunderbar genießen. Die Terrasse bietet zudem die Möglichkeit, seitlich beschattet zu werden.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein **Technikraum** sowie ein großzügiger Raum mit rund **20 m²**, der vielseitig genutzt werden kann. Eine vorhandene Küchenzeile sowie ein separates Badezimmer mit **Dusche, WC, Handwaschbecken und Fenster** machen diese Ebene besonders flexibel und eröffnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

Von der Terrasse führt eine schöne **Granitstiege** in das Obergeschoss.

Dort angekommen, erwartet Sie ein liebevoll eingerichteter und ausgesprochen gemütlicher Wohnbereich. Bereits vom Podest aus lässt sich der herrliche Blick in die Ferne genießen.

Das anschließende **Wohn- und Esszimmer** bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein, während ein schöner **Schwedenofen** nicht nur optisch für eine behagliche Atmosphäre sorgt, sondern an

kühleren Tagen auch angenehme Wärme spendet.

Dank der zahlreichen Fenster und Belichtungsflächen präsentiert sich der Wohnraum angenehm hell und freundlich. Ein **französischer Balkon** erweitert das Raumgefühl und unterstreicht den besonderen Ausblick.

Über das Vorzimmer gelangt man in das großzügige Badezimmer mit **Fenster, Dusche, WC, Handwaschbecken und Handtuchtrockner**. Zwei separate Schlafzimmer vervollständigen das Obergeschoss. Je nach persönlichem Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, diese beiden Räume entsprechend umzugestalten und zu einem großzügigen Schlafzimmer zusammenzuführen.

Garten & Außenbereich – eine kleine private Grünoase

Das Herzstück dieser Liegenschaft ist zweifellos der großzügige Garten. Die Kombination aus viel Grün, zahlreichen Bäumen, natürlichen Schattenplätzen und der ruhigen Umgebung vermittelt ein außergewöhnlich angenehmes Gefühl von Freiheit und Erholung.

Eine vorhandene **Außendusche**, der eigene Brunnen zur Bewässerung des Gartens sowie die großzügige Grundstücksfläche ergänzen das Angebot auf praktische Weise.

Auch für Fahrzeuge steht auf dem eigenen Grund **mehr als ausreichend Parkfläche** zur Verfügung. Durch die zahlreichen Bäume finden sich dabei auch natürliche Schattenplätze.

Lage & Infrastruktur

Altenberg liegt im Bezirk Tulln und verbindet die angenehme Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Wer dem Trubel des Alltags entfliehen möchte, findet hier ein Umfeld, in dem **Ruhe, Grün und Erholung** im Mittelpunkt stehen.

Gleichzeitig ist die Lage keineswegs abgeschieden. Die umliegenden Gemeinden bieten eine gute Nahversorgung und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. **Klosterneuburg, Tulln und Wien** sind mit dem Auto gut erreichbar und bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten und Freizeitaktivitäten.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für **Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Grünen**. Besonders attraktiv ist auch der nahegelegene **Badesee**, der an warmen Tagen eine zusätzliche Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Die Highlights auf einen Blick

• ca. **804 m² Eigengrund**, vollständig eingefriedet

• idyllischer, großzügiger Garten mit zahlreichen Bäumen (Natur pur & absolute Erholung)

• schöner **Weitblick Richtung Wienerwald**

• südliche Ausrichtung

• großzügige Terrasse

• natürliche Beschattung durch den Baumbestand

• Außendusche im Garten

• eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

• mehr als ausreichend **Parkmöglichkeiten auf Eigengrund**

• zwei Badezimmer

• großzügiger Zusatzraum mit ca. 20 m² im Erdgeschoss

• Schwedenofen

• Fenster mit Außenjalousien (Insektenschutz an wichtigen Stellen)

• **Dach 2016 erneuert – Blechdach**

• Badesee in der Nähe

• gute Erreichbarkeit von Tulln, Klosterneuburg und Wien

Ein Ort zum Durchatmen

Diese Liegenschaft ist weniger ein klassisches Einfamilienhaus als vielmehr ein **charmanter Rückzugsort für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen**. Der großzügige Eigengrund, die vielen Bäume, der schöne Weitblick und die ruhige Atmosphäre schaffen einen besonderen Ort, an dem man zur Ruhe kommen und gleichzeitig die Vorzüge einer guten Anbindung genießen kann.

Wer auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit viel Freiraum, Garten, Sonne und Natur ist, sollte sich diese besondere Liegenschaft persönlich ansehen.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap