TRAUMRUHELAGE MIT FERNBLICK - HAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GROSSARTIGEM GARTEN



Objektnummer: 10090

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2722 Winzendorf
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,85 m²
Gesamtfläche:	277,30 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	33,02 m²
Kaufpreis:	500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

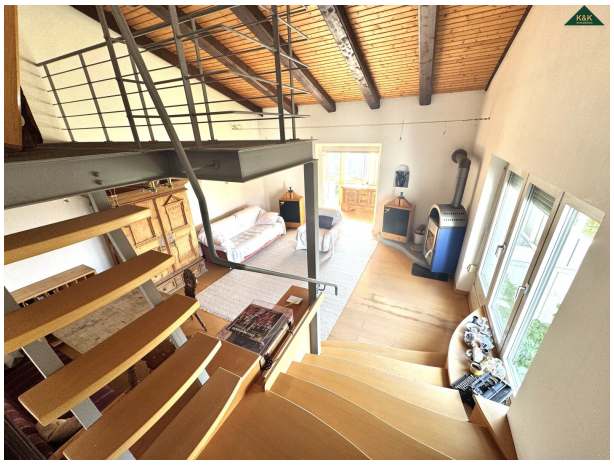


Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

T +43 1 405 98 91























Objektbeschreibung

Hier gelangt ein Haus mit Einliegerwohnung in Grünruhelage und einem fast 1.500 m² großen wunderschönen Grundstück mit zusätzlichem renovierungsbedürftigen Haus zum Verkauf.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für eine größere Familie bzw**.** teilweise Vermietung (**Einliegerwohnung** mit **getrenntem Eingang).**

Zusätzlich gibt es für eine zukünftige **Wohnflächenerweiterung** ein extra **sanierungsbedürftigen Haus.**

Links vom **Vorplatz** des Hauses gibt es einen **Stellplatz** und die **Garage**.

Vom **Vorplatz** gelangt man in den **Windfang** des Hauses, von wo aus links sich der Abgang in die **Einliegerwohnung** und den **Keller** befindet.

Vom Windfang, gerade aus, befindet sich eine **großzügige Diele** von der aus rechts das **Bad** und das **WC** erreichbar sind.

Weiters, kommt man von der Diele aus, in die **offener Küche** mit einem **extra Essbereich** und **großem Kachelofen.**

Daran angrenzend befinden sich **2 Ziimmer** sowie **der große Wohnbereich** mit einer **Galerie,** die mit einer Stahlkonstruktion ausgeführt wurde.

Ein **Schwedenofen** lädt im Wohnzimmer zum Verweilen ein.

An den Wohnraum schließt die **Terrasse** an, die teilweise als **Wintergarten** ausgeführt wurde.

Über die Stiege im Essbereich gelangt man ins **Dachgeschoss.**

Hier befindet sich ein großes **Schlafzimmer,** das über die **Galerie** erreicht wird.

Zusätzlich gibt es einen begehbaren Schrankraumim und viel Stauraum im Dachboden.

Die **Einliegerwohnung**, besteht aus Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, einer Küche mit Essplatz und einem Bad mit Dusche und WC.

Sie ist auch von **außen über einen seperaten Eingang erreichbar.**

Im **Keller** sind mehrer **Räume** für **Waschmaschine**, **Holzlager**, **Werkstatt**, usw.

Im **Heizraum** gibt es einen **großen Holzofen-Kessel** als Zusatz zur **Gasheizung** sowie einen extra **Warmwasserspeicher**.

Das Haus wurde vor ein paar Jahren thermisch saniert. Ca. 14 cm an Wärmedämmung wurden auf die 30 cm Außenwände aufgetragen.

Zusätzlich wurde auch das Dach mit ca. 15 cm Tellwolle gedämmt.

Der **wunderschön angelegte Garten** mit von **Wein überwachsenem Sitzbereichen, Biotop**, **Gartenlauben und -hütten**

und eigenem Brunnen hat eine leichte Hangneigung und dadurch einen phantastischen **Fernblick**.

Im Garten gibt es auch einen **Erdkeller** in dem man wunderbar Lebensmittel wie Kartoffel, usw. lagern kann.

Eckdaten

Erdgeschoß: ca. 102 m²

- Windfang mit Diele 14,95 m²

- Wohnzimmer 29,58 m²

- Küche mit Essbereich 24,84 m²

- Zimmer 10,58 m²

- Zimmer 12,05 m²

- Bad mit Wanne und Dusche 7,70 m²

- WC 1,98 m²

Dachgeschoß: ca. 23 m²

- Galerie 7,50 m²

- Zimmer mit Schrankraum 15,50 m²

Dachboden: ca. 34 m²

Terrasse: ca. 23 m² mit einem Wintergarten überbaut

Einliegerwohnung: ca. 67 m²

- Vorraum 6,58 m²

- Küche mit Essbereich 8,06 m²

- Wohn- Esszimmer 22,18 m²

- Schlafzimmer 11,78 m²

- Vorraum mit Gang 7,88 m²

- Bad mit Dusche 8,40 m²

- WC 2,15 m²

Keller: mit Heizraum ca. 33 m²

Schlupfkeller: ca. 30 m²

Garage: ca. 18 m²

2. Haus: ca. 80 m² verbaute Fläche, Erd- und Obergeschoss, sanierungsbedürftig.

Laut Baubehörde kann das Haus auch abgerissen und neu gebaut werden, da es auf einem eigenen Grundstück der Liegenschaft liegt.

Ausstattung

- neue Wärmeschutzfassade mit extra gedämmtem Dach

- Heizung Gastherme mit Warmwasserspeicher

- großer Holz-Kohle Kessel als Reserve

- Fußbodenheizung und Radiatoren

- großer Kachelofen und Schwedenofen

- Holzfenster, teilweise auch 3 fach verglast

- eigener Brunnen für die Gartenbewässerung

- Satellitenschüssel

Infrastruktur

- nahe **Orte wie Puchberg am Schneeberg, Bad Fischau, usw.**

- Ausflugsziele für Wanderungen und Radtouren

- Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort wie Billa, usw.

- Schule, Kindergarten, Tennisplatz

- Gasthäuser, Restaurants, sehr gutes Cafehaus

- **Bahnhof Winzendorf,** in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

- **Autobahnanschluss Wiener Neustadt West** ca. 10 min mit dem Auto

Lage

Die Gemeinde Winzendorf in Niederösterreich am Rande des Steinfeldes liegt an den Fischauer Vorbergen am Fuße der Hohen Wand.

Charakteristisch für diese Gegend sind die Föhrenwälder mit Schwarzkiefern.

Die Berechnung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben.

Für die genaue Lage, weitere Bilder und Pläne senden Sie uns bitte eine Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

Bei Interesse bitte einfach melden.

Sie erreichen mich unter +43 676 780 76 73.

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 <1.000m
Apotheke <8.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <4.500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap