MODERNES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ, HOCHWERTIGER INNENAUSSTATTUNG INKL. EXKLUSIVER INNENEINRICHTUNG IN AUERSTHAL IM WEINVIERTEL



Objektnummer: 6045

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2214 Auersthal
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,55 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96








WOLKE7
IMMOBILIEN
















SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN












BIER


WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

MODERNES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ, HOCHWERTIGER INNENAUSSTATTUNG INKL. EXKLUSIVER INNENEINRICHTUNG IN AUERSTHAL IM WEINVIERTEL

Eine Immobilie, die weit mehr bietet als ein klassisches Einfamilienhaus: **Drei nebeneinanderliegende Grundstücke, ein großzügiges Wohnhaus, zwei Nebengebäude mit Erdkellern und zahlreiche liebevoll gestaltete Details** machen dieses Anwesen zu einer echten Besonderheit.

Das ursprünglich 1961 errichtete Haus wurde 2017 durch einen Zubau erweitert und im Zuge dessen generalsaniert. Heute präsentiert sich die Immobilie als gelungene Verbindung aus gemütlichem Wohngefühl, moderner Ausstattung und außergewöhnlich vielseitigen Nebenflächen.

Auf rund 143 m² Wohnfläche erwarten Sie fünf Zimmer und ein Wohnbereich, der zum Mittelpunkt des Familienlebens werden kann. Das Wohnzimmer verbindet einen stilvollen Essplatz mit einem eigenen Barbereich und schafft damit den perfekten Rahmen für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Runden mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist das **großzügige und modern gestaltete Badezimmer mit großer Eckbadewanne und nahezu ebenerdiger, geräumiger Dusche**. Im Obergeschoss sorgt zusätzlich zur Gaszentralheizung ein hochwertiger Holzofen für behagliche Wärme und eine besonders angenehme Atmosphäre.

Auch außerhalb der klassischen Wohnräume steckt dieses Anwesen voller Überraschungen: Im Teilkeller befindet sich unter anderem ein charmantes Kellerstüberl, das insbesondere Weinliebhaber begeistern dürfte. Eines der Nebengebäude wurde mit viel Liebe gestaltet und verfügt über **Pizzaofen und Selchmöglichkeit** – ideale Voraussetzungen für genussvolle Stunden mit Familie und Freunden.

Das Besondere an dieser Liegenschaft ist jedoch ihre Grundstücksstruktur: Insgesamt handelt es sich um **drei unmittelbar nebeneinanderliegende, jeweils eigenständig adressierte Grundstücke**. Auf dem größten befindet sich das Wohnhaus, auf den beiden kleineren jeweils ein Nebengebäude mit Erdkeller.

WICHTIG: Die drei Grundstücke werden ausschließlich gemeinsam verkauft!

KEY FACTS

- **Drei** unmittelbar nebeneinanderliegende **Grundstücke**

- Grundstück 1: ca. 144 m²
- Grundstück 2: ca. 67 m²
- Grundstück 3: ca. 79 m²
- Gesamtgrundstücksfläche: ca. **290 m²**
- Jedes Grundstück verfügt über eine eigene Adresse mit eigenem Grundbucheintrag
- Ein Nebengebäude wurde **liebevoll als besonderer Genussbereich mit Pizzaofen und Selchmöglichkeit** gestaltet
- **Zubau** und **Generalsanierung wurde 2017 fertiggestellt**
- Wohnfläche: ca. **143 m²**
- **5 Zimmer**
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit stilvollem Essplatz und eigenem **Barbereich**
- Modern gestaltetes Badezimmer mit großer **Eckbadewanne** und nahezu **ebenerdiger, großzügiger Dusche**
- **Gaszentralheizung** für sämtliche Räume
- **Zusätzlich** hochwertiger **Holzofen** im Obergeschoss
- Teilunterkellert mit zwei Kellerräumen

- Charmantes **Kellerstüberl** – ein besonderes Highlight für Weinliebhaber
- **Garage** mit elektrischem Garagentor
- Kleines Gerätehaus
- Zahlreiche zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten durch Nebengebäude und Keller

LAGE – WOHNEN IM WEINVIERTEL MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Auersthal verbindet die angenehme Atmosphäre einer Weinviertler Marktgemeinde mit einer für den täglichen Bedarf sehr guten örtlichen Infrastruktur. Gerade für Familien ist die Lage interessant: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule befinden sich direkt im Ort, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote.

Die umliegende Weinviertler Landschaft bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sorgen mehrere Regionalbuslinien für Verbindungen unter anderem in Richtung Gänserndorf, Wolkersdorf, Deutsch-Wagram und Wien.

Nahversorgung im Umkreis von ca. 700 Metern

- **Bäckerei** Hirschmann-Thaler – ca. 300–500 m
- **SPAR** Auersthal – ca. 500–700 m
- KastlGreissler Auersthal – ca. 500–700 m
- Weinladen Auersthal – ca. 500–700 m
- **Damit befinden sich wichtige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf**

bequem im Ort und teilweise in kurzer Gehentfernung

Mehrere Bushaltestellen befinden sich im näheren Ortsbereich, darunter die Haltestellen Auersthal Am Anger, Auersthal Schulen, Auersthal Raggendorfer Straße, Auersthal Hauptstraße, Auersthal Europa-Siedlung und Auersthal Urbanusplatz.

- VOR Regionalbus 520 – Bus – Hauptrelation Wien Aderklaaer Straße ? Kollnbrunn Brünner Straße
- VOR Regionalbus 530 – Bus – Gänserndorf Bahnhof ? Wolkersdorf Wiener Straße
- VOR Regionalbus 531 – Bus – Gänserndorf ? Wolkersdorf, besonders praktisch ist die Haltestelle Auersthal Am Anger
- VOR Regionalbus 532 – Bus – Matzen Schule ? Strasshof Lehárgasse; einzelne Kurse führen über Auersthal Schulen
- Damit bestehen **gute regionale Anschlüsse** Richtung Gänserndorf, Wolkersdorf und Deutsch-Wagram sowie weiterführende Anschlüsse in **Richtung Wien**

Für Familien und Eigennutzer besonders interessant – Infrastruktur im Umkreis

- NÖ Landeskindergarten Auersthal – ca. 500–800 m
- Volksschule Auersthal – ca. 400–700 m
- Mittelschule und Musik-Mittelschule Auersthal – ca. 400–700 m
- Nachmittagsbetreuung für Schülerinnen und Schüler direkt am Schulstandort
- Aistersheimpark – ca. 500–800 m

- Schubertpark – ca. 700–1.000 m
- Allgemeinmedizinische Versorgung direkt in Auersthal – ca. 500–800 m
- Zahnärztliche Versorgung direkt im Ort – innerhalb von ca. 1,5 km
- Gemeindeamt – innerhalb von ca. 1 km
- Bank/Geldautomat – innerhalb von ca. 1 km
- Post-Partner – innerhalb von ca. 1,5 km
- Gastronomie, Heurige und Weinbaubetriebe in kurzer Entfernung
- Spazier-, Rad- und Weinviertelwege praktisch vor der Haustüre

EIN ANWESEN MIT CHARAKTER

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen. **Drei eigenständige Grundstücke, zwei zusätzliche Nebengebäude mit Erdkellern, rund 143 m² Wohnfläche, fünf Zimmer und die umfassende Sanierung samt Zubau im Jahr 2017** fertiggestellt schaffen ein Gesamtpaket, das man in dieser Form nur selten findet.

Ob gemütliche Abende vor dem Holzofen, ein Glas Wein im eigenen Kellerstüberl, gemeinsames Kochen und Feiern beim Pizzaofen oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden – hier wurde Raum für Wohnen, Genuss und Lebensqualität geschaffen.

Die drei Grundstücke bilden das angebotene Gesamtpaket und werden ausschließlich gemeinsam verkauft.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 399.000,– plus € 9.000,- für die beiden Nebengrundstücke plus EUR 7.000,- Ablöse

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap