Wo der Alltag leiser und das Zuhause größer wird – Einfamilienhaus mit Wintergarten & Klima.



Objektnummer: 5675/627

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7302 Nikitsch
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	207,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	418,00 m²
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	178.700,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien


KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag








KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag


























KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag




KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag





















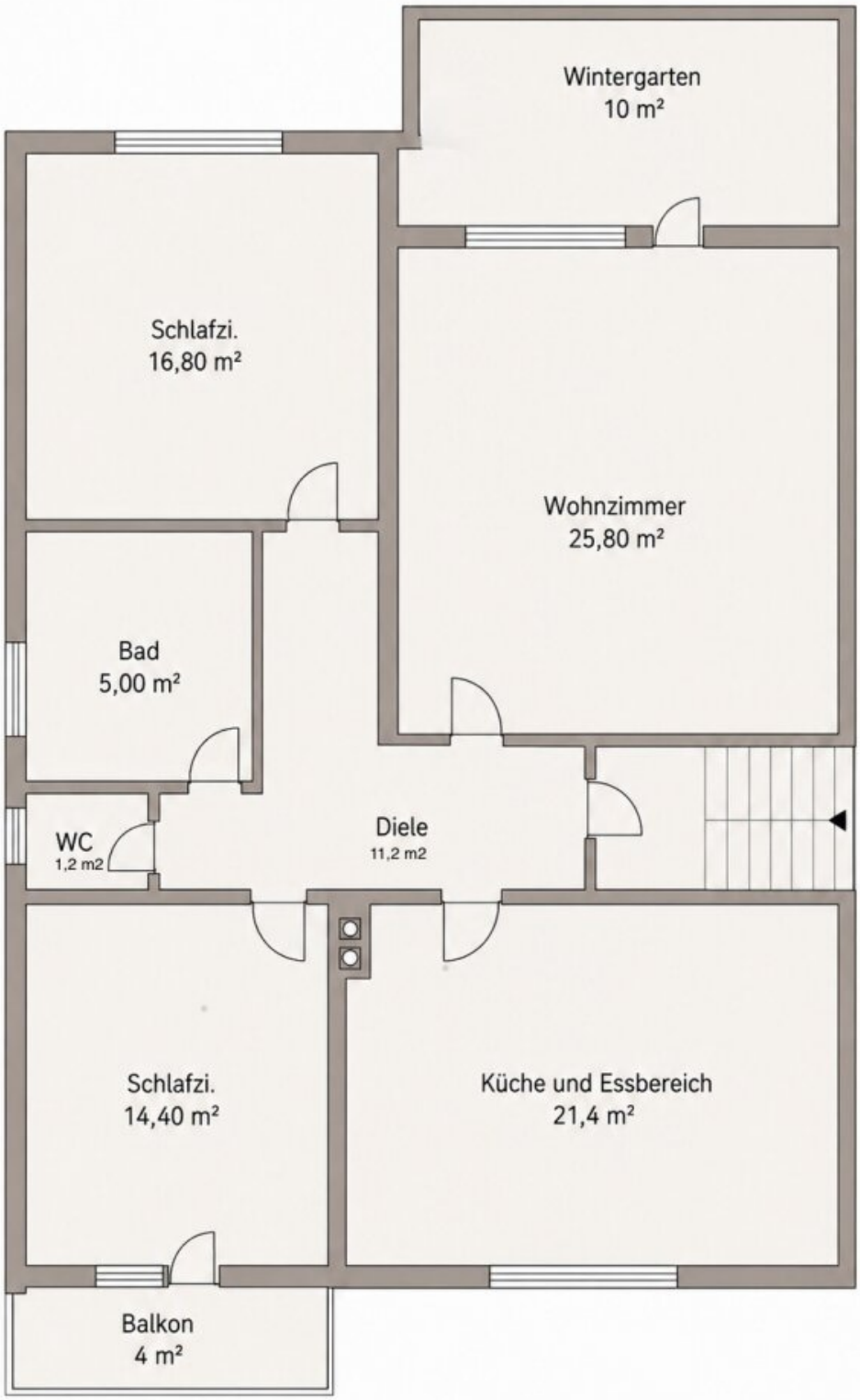




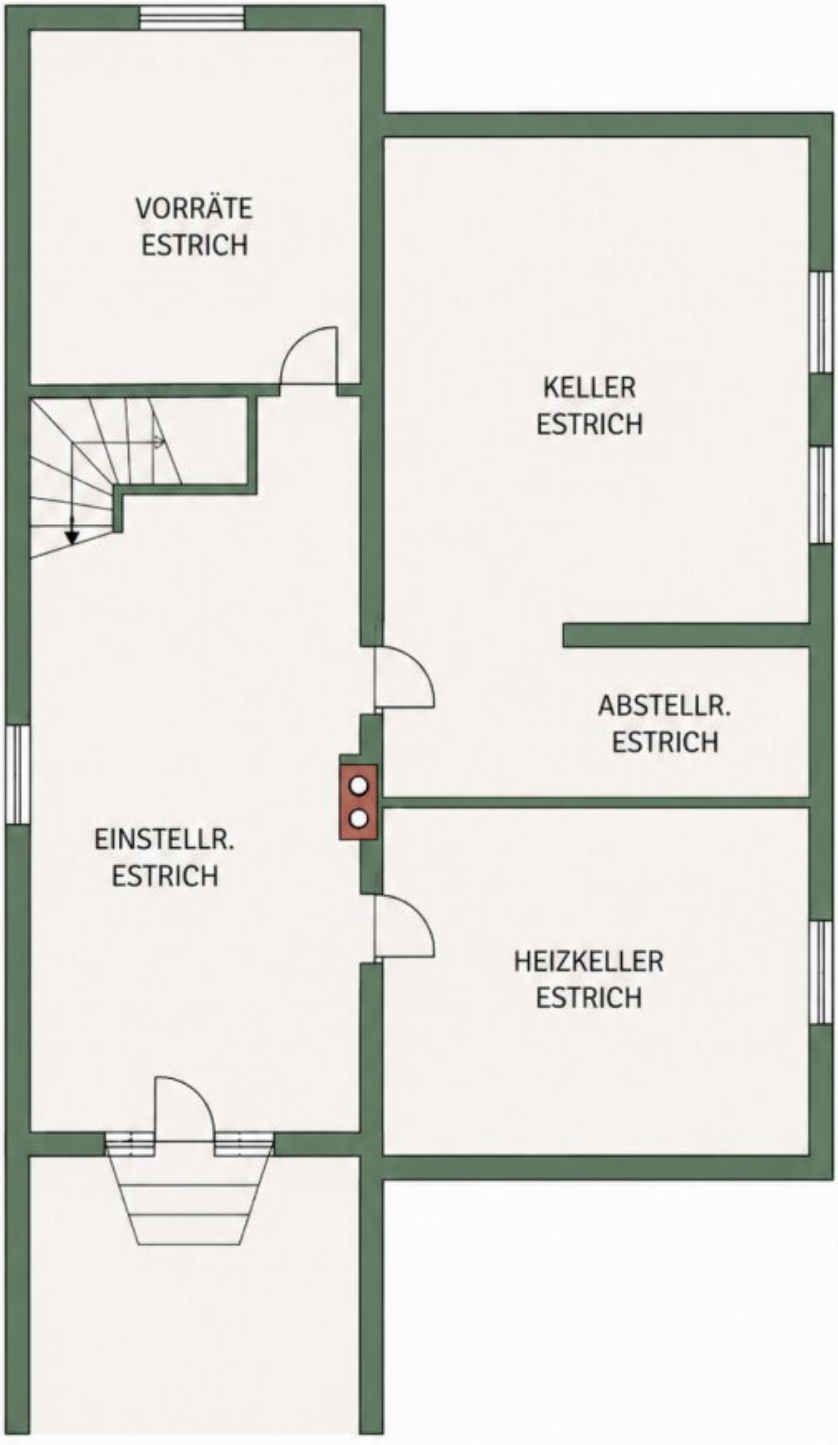








ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Wo der Alltag leiser und das Zuhause größer wird – Einfamilienhaus mit Wintergarten & Klima.

Gewachsenes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garten und außergewöhnlich viel Raum für Alltag, Familie und eigene Ideen.

Dieses Einfamilienhaus im ruhigen Nikitsch ist eine Liegenschaft, deren Qualität sich vor allem in der Summe ihrer Möglichkeiten zeigt: **Wohnen auf einer Ebene, großzügige Räume, ein heller Wintergarten, ein gewachsener Garten und beinahe noch einmal dieselbe Fläche im Kellergeschoss.**

Auf einem rund **552 m² großen Grundstück** stehen ca. **107 m² Wohnfläche inklusive Wintergarten** zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund **100 m² großen Keller**, eine integrierte Garage sowie zusätzliche Nebenflächen mit Carport und einer weiteren Garage. Damit bietet das Haus nicht nur ausreichend Platz zum Wohnen, sondern auch jene wertvollen Flächenreserven, die das Leben im eigenen Haus besonders angenehm machen.

Das um **1980 in massiver Ziegelbauweise** errichtete Gebäude präsentiert sich gepflegt und trägt in Teilen seiner Ausstattung sichtbar den Charakter seiner Zeit. Gerade darin liegt jedoch auch die Chance dieser Immobilie: Die wesentlichen Strukturen sind vorhanden, die Räume funktionieren und das Haus kann unmittelbar genutzt werden – gleichzeitig bietet es genügend Spielraum, einzelne Bereiche Schritt für Schritt an einen zeitgemäßen Wohnstil und die persönlichen Vorstellungen seiner nächsten Eigentümer anzupassen.

Wohnen auf einer Ebene

Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene des Hauses und überzeugt mit einer angenehm klaren Raumaufteilung.

Vom Vorraum aus erschließen sich die großzügige Küche mit Sitzecke, das Wohnzimmer mit anschließendem Wintergarten, zwei Schlafzimmer sowie Badezimmer und WC. Sämtliche wesentlichen Wohnbereiche befinden sich damit auf einer Ebene und sind über kurze Wege miteinander verbunden.

Diese Struktur macht das Haus für unterschiedliche Lebenssituationen interessant – vom Paar mit entsprechendem Platzbedarf über die kleine Familie bis hin zu Menschen, die bewusst ein Zuhause suchen, das ohne mehrere Wohngeschosse auskommt.

Wohnen mit direktem Bezug zum Garten

Den Mittelpunkt der Wohnebene bildet das großzügige Wohnzimmer.

Heller Holzboden und breite Glasflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und geben dem Raum angenehme Weite. Besonders schön ist die unmittelbare Verbindung zum Wintergarten: Der Wohnbereich öffnet sich dadurch optisch in Richtung Garten und erhält einen zusätzlichen Bezug zum Grün rund um das Haus.

Die guten Raumproportionen bieten genügend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft ebenso wie für einen zusätzlichen Ess-, Lese- oder Arbeitsbereich. Eine vorhandene **Klimaanlage** ergänzt den Wohnkomfort insbesondere während der wärmeren Sommermonate.

Der Wintergarten – ein besonderer Platz zwischen drinnen und draußen

Unmittelbar an das Wohnzimmer anschließend erweitert der großzügig verglaste Wintergarten den Wohnbereich um einen hellen, geschützten Aufenthaltsbereich.

Gerade diese Verbindung gibt dem Haus einen besonderen Charme. Während der Garten unmittelbar präsent bleibt, sitzt man geschützt und kann die ersten warmen Tage im Frühjahr ebenso genießen wie sonnige Herbstnachmittage.

Ob mit einem großen Tisch, einer gemütlichen Sitzecke oder viel Grün und Pflanzen gestaltet – der Wintergarten lässt unterschiedliche Nutzungen zu und schafft einen zusätzlichen Lebensbereich, der das Wohnen spürbar nach draußen erweitert.

Kochen, Essen und Zusammenkommen

Die großzügige Küche mit eigener Sitzecke bildet einen weiteren zentralen Bereich des Hauses.

Viel Arbeits- und Stauraum, mehrere Fenster und ausreichend Platz für einen Esstisch machen sie zu einer klassischen Wohnküche, in der Kochen und Zusammensitzen selbstverständlich miteinander verbunden sind.

Die bestehende Holzküche trägt unverkennbar die Handschrift ihrer Zeit, die eigentliche Qualität des Raumes liegt jedoch in seiner **Größe und Nutzbarkeit**. Ob behutsam modernisiert oder vollständig neu interpretiert – hier besteht ausreichend Raum, um eine zeitgemäße Küche mit großzügigem Essbereich zu schaffen, ohne auf jene Gemütlichkeit verzichten zu müssen, die eine echte Wohnküche ausmacht.

Ein entsprechender Sanierungsvorschlag im Exposé vermittelt beispielhaft, wie sich der bestehende Raum mit einer zeitgemäßen Gestaltung weiterentwickeln könnte.

Privater Rückzugsbereich

Zwei gut dimensionierte Schlafzimmer ergänzen die Wohnebene.

Die Räume sind hell, klar geschnitten und lassen sich unkompliziert möblieren. Neben der klassischen Nutzung als Eltern- und Kinderzimmer eignen sie sich ebenso als Gästezimmer, Homeoffice oder für andere individuelle Bedürfnisse.

Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen kleinen Balkon, ein Schlafzimmer ist ebenso wie der Wohnbereich mit einer **Klimaanlage** ausgestattet.

Badezimmer und WC vervollständigen das Erdgeschoss. Beide Bereiche entsprechen in ihrer bestehenden Gestaltung dem ursprünglicheren Charakter des Hauses und bieten sich für eine zeitgemäße Neugestaltung an. Auch hier zeigen die im Exposé dargestellten Sanierungsvorschläge beispielhaft, wie sich mit einer Modernisierung ein deutlich verändertes Raumgefühl schaffen lässt.

Rund 100 m² zusätzliche Fläche – und damit Raum für mehr

Eine besondere Stärke des Hauses liegt eine Ebene darunter.

Das Kellergeschoss umfasst rund **100 m²** und erweitert die Liegenschaft damit um ein bemerkenswertes zusätzliches Flächenangebot. Mehrere voneinander getrennte Räume schaffen Platz für Lager, Vorräte, Gartengeräte, Fahrräder, Werkstatt oder Hobby. Hinzu kommen die technischen Bereiche des Hauses sowie eine integrierte Garage.

Gerade im Alltag entsteht dadurch eine Qualität, die weit über klassische Kellerfläche hinausgeht: Dinge, die zum Leben in einem Haus gehören, müssen nicht innerhalb der eigentlichen Wohnräume untergebracht werden.

Ein Stüberl mit Geschichte

Einen besonderen Charakter innerhalb des Kellergeschosses besitzt das bestehende Stüberl.

Die Holzvertäfelungen und seine rustikale Gestaltung verleihen dem Raum jene Gemütlichkeit, die typisch für ein über Jahre gewachsenes Haus am Land ist. Hier darf manches bewusst so bleiben, wie es ist – oder eine neue Nutzung finden.

Als geselliger Rückzugsort, Hobbyraum, kleine Weinlounge oder Fitnessbereich eröffnet das

Stüberl zusätzliche Möglichkeiten und gibt dem Untergeschoss einen eigenständigen Charakter.

Die integrierte Garage ist über eine vergleichsweise steile Zufahrt erreichbar. Ergänzend stehen ein **Carport sowie eine weitere Garage als Nebengebäude** zur Verfügung.

Ein Garten mit gewachsenem Charakter

Der Außenbereich setzt den Charakter des Hauses konsequent fort.

Auf dem Grundstück findet sich kein erst kürzlich angelegter Garten, sondern ein über die Jahre gewachsenes Grün mit Hecken, Sträuchern und bestehender Bepflanzung. Die natürliche Einfassung schafft angenehme Abgrenzungen und gibt dem Grundstück bereits heute viel Privatsphäre und Struktur.

Besonders charmant fügen sich die bestehenden **Weinreben** in das Gesamtbild ein. Gemeinsam mit den Gartenwegen und den begrünten Bereichen rund um das Haus unterstreichen sie den ländlichen Charakter der Liegenschaft.

Eine überdachte Außenfläche bietet einen geschützten Platz für einen großen Tisch, den Grill und lange Sommerabende. Gleichzeitig bleibt ausreichend Freiraum, um den Garten nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln – mit Gemüse- und Kräuterbeeten, einem Spielbereich, einer neuen Terrasse oder vielleicht einem Pool.

Gerade die Mischung aus **bereits gewachsenem Garten und noch vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten** macht diesen Außenbereich besonders angenehm.

Nicht alles muss neu angelegt werden.

Und nicht jeder Quadratmeter muss durchgeplant sein.

Gepflegte Substanz mit Entwicklungsmöglichkeiten

Das Haus wurde um **1980 in massiver Ziegelbauweise** errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung von Küche, Badezimmer, WC und einzelnen Oberflächen entspricht in Teilen nicht mehr einem heutigen Wohnstil und eröffnet zukünftigen Eigentümern entsprechende Möglichkeiten zur Modernisierung.

Dabei liegt der Vorteil darin, dass die vorhandene Raumstruktur bereits heute funktioniert.

Modernisierungen können daher schrittweise und nach den eigenen Prioritäten erfolgen – oder im Rahmen eines umfassenderen Gestaltungskonzepts umgesetzt werden.

Die wesentlichen Qualitäten der Liegenschaft sind bereits vorhanden: **massive Bauweise, großzügiges Wohnen auf einer Ebene, Wintergarten, rund 100 m² Keller, umfangreiche Nebenflächen und ein eigener, gewachsener Garten.**

Eine solide Grundlage für ein Haus, das sich gemeinsam mit seinen nächsten Bewohnern weiterentwickeln darf.

Raumaufteilung

Erdgeschoss | ca. 107 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten

Vorraum 11,2 m2

Zentraler Eingangsbereich und Verbindung der einzelnen Wohnräume.

Küche mit Sitzecke 21,4m2

Großzügige Wohnküche mit umfangreichen Arbeits- und Stauflächen, mehreren Fenstern und Platz für einen Essbereich.

Wohnzimmer 25,8m2

Heller und großzügig geschnittener Wohnbereich mit direkter Verbindung zum Wintergarten.

Wintergarten 10 m2

Verglaster Übergang zwischen Wohnbereich und Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schlafzimmer 1 14,4m2

Gut dimensionierter Rückzugsraum mit angrenzendem kleinen Balkon.

Schlafzimmer 2 16,8 m2

Weiteres helles Zimmer, flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Badezimmer 5 m2

Separates WC 1,2 m2

Kellergeschoss | ca. 100 m²

Raum 1 | Garage

In das Kellergeschoss integrierter Garagenbereich mit steiler Zufahrt.

Raum 2 | Stüberl

Rustikal gestalteter Aufenthalts- und Hobbybereich.

Raum 3

Keller-, Lager- oder Hobbyfläche.

Raum 4

Weiterer flexibel nutzbarer Kellerraum.

Raum 5 | Technik

Technik- und Nebenfläche des Hauses.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. **552 m²**
- Wohnfläche: ca. **107 m²**
- Nutzfläche Erdgeschoss und Keller: ca. **207 m²**
- Gartenfläche: ca. **418 m²**
- Kellerfläche: ca. 100 **m²**
- Balkonfläche: ca. 4 **m²**
- Garagenfläche: ca. **18 m²**
- Stellplatzfläche: ca. **18 m²**
- **3,5 Zimmer**
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC

- Baujahr ca. **1980**
- massive Ziegelbauweise
- Satteldach, Rohdachboden vorhanden
- Zentralheizung / Öl, neues Service
- Klimaanlage
- Fliesen / Laminat
- außenliegender Sonnenschutz
- Wohnküche / offene Küche
- Garage & Carport
- Abstellraum
- Südostbalkon / -terrasse
- Grünblick
- Alleineigentum
- gepflegter Zustand
- absolute Ruhelage

Nikitsch – Wohnen mit Ruhe und Freiraum

Nikitsch steht für ein Wohngefühl, bei dem das eigene Grundstück und die Ruhe rund um das Haus wieder einen größeren Stellenwert einnehmen.

Das umliegende Region ist von Einfamilienhäusern, Gärten und Grün geprägt. Die Liegenschaft selbst befindet sich laut den vorliegenden Objektangaben in **absoluter Ruhelage mit Grünblick**.

Eine Schule befindet sich in der näheren Umgebung, eine Bushaltestelle ist rasch erreichbar. Supermarkt, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in den

umliegenden Gemeinden beziehungsweise in entsprechender Fahrdistanz.

Damit richtet sich das Haus an Menschen, die nicht zwingend alles unmittelbar vor der Haustür benötigen, dafür aber **mehr Ruhe, einen eigenen Garten und viel persönlichen Freiraum** schätzen.

Highlights auf einen Blick

- **Wohnen vollständig auf einer Ebene**
- ca. **107 m² Wohnfläche inklusive Wintergarten**
- ca. 100 **m² zusätzliche Kellerfläche**
- insgesamt ca. **207 m² Nutzfläche**
- ca. **552 m² eigenes Grundstück**
- ca. **418 m² Garten**
- großzügiger Wohnbereich mit Gartenbezug
- heller, verglaster **Wintergarten**
- großzügige Wohnküche mit eigener Sitzecke
- zwei gut dimensionierte Schlafzimmer
- kleiner Balkon
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Badezimmer und separates WC
- charmantes **Stüberl**
- umfangreiche Lager-, Hobby- und Werkstattflächen
- integrierte Garage im Kellergeschoss
- zusätzlicher Carport und weitere Garage
- überdachter Außenbereich

- gewachsener Garten mit Hecken, Bepflanzung und **Weinreben**
- massive Ziegelbauweise
- gepflegter Bestand
- **absolute Ruhelage mit Grünblick**
- Möglichkeiten zur individuellen und auch schrittweisen Modernisierung

Ein Haus, das seinen Charakter bereits mitbringt.

Vielleicht wird die bestehende Küche irgendwann neu interpretiert. Vielleicht bleibt das Stüberl ganz bewusst so, wie es ist. Vielleicht entsteht unter den Weinreben ein neuer Lieblingsplatz für den Sommer und im Garten mit der Zeit etwas völlig Neues.

Diese Liegenschaft muss nicht am ersten Tag fertig sein.

Denn vieles von dem, was ein Zuhause am Land ausmacht, ist bereits vorhanden: **großzügige Räume, viel Platz für Alltag und Hobby, ein heller Wintergarten und ein Garten, der über die Jahre bereits seinen eigenen Charakter entwickelt hat.**

Was noch fehlt, ist vor allem die persönliche Handschrift seiner nächsten Bewohner.

Ein gewachsenes Zuhause mit Raum für das, was als Nächstes kommt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <7.500m
Bäckerei <8.500m

Sonstige
Geldautomat <7.500m
Bank <6.000m
Post <7.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap