Großzügiges Einfamilienhaus (Ausbauhaus) mit fast 200 m2 Wohnnutzfläche auf Eigengrund – hochwertige Bausubstanz und enormes Potenzial!



Objektnummer: 6060

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2185 Hauskirchen
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,56 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	539,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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




So könnte ihr Haus nach Fertigstellung aussehen - Haus-Rückseite
KI-bearbeitet


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


Haus-Rückseite
Original
WOLKE7
IMMOBILIEN


So könnte ihr Haus nach Fertigstellung aussehen
KI-bearbeitet


Original


Virtual staging der Kücheneinrichtung basierend auf der
3D-Planung der vor Ort vorhandenen
aber noch nicht aufgebauten Küche
KI-virtual staging


Original









Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus (Ausbauhaus) mit fast 200 m2 Wohnnutzfläche auf Eigengrund – hochwertige Bausubstanz und enormes Potenzial!

In herrlich ruhiger Lage von **2185 Prinzendorf an der Zaya, Gemeinde Hauskirchen**, erwartet Sie ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das mit großzügigen Räumlichkeiten, hochwertiger Bausubstanz und zahlreichen bereits umgesetzten Ausstattungsdetails überzeugt.

Auf einem **703 m² großen Grundstück** bietet dieses teilfertige Wohnhaus eine gesamte Wohnnutzfläche von **197,56 m²**, verteilt auf zwei Ebenen. Hier genießen Sie viel Platz für die ganze Familie, lichtdurchflutete Wohnbereiche, zwei Terrassen und einen schönen Blick ins Grüne.

Besonders beeindruckend sind die großzügigen Raumdimensionen: Ein rund **34 m² großes Wohnzimmer** und eine etwa **31 m² große Essküche** schaffen ideale Voraussetzungen für ein offenes, kommunikatives Familienleben. Die bereits vorhandene, noch originalverpackte Küche wartet darauf, eingebaut zu werden.

Das Haus wurde ab 2021 mit besonderem Augenmerk auf eine solide Bauweise errichtet. Ein **60 cm starkes Fundament, 45 cm starke Ytong-Außenwände, dreifach verglaste Fenster und ein außergewöhnlich guter Energiekennwert** unterstreichen den hohen baulichen Anspruch.

Ein weiteres Highlight ist der bereits vorbereitete, gemauerte Pool mit einer Größe von rund **7 × 3,5 Metern** – beste Voraussetzungen für Ihre zukünftige private Wohlfühloase.

Eine besonders interessante Gelegenheit für Käufer, die ein großzügiges Eigenheim suchen und bei der Fertigstellung ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: **703 m²**

- Wohnnutzfläche gesamt: **197,56 m²**
- **Sechs Zimmer**
- Baubeginn: 2021
- Bauzustand: **Teilfertig** – Fertigstellung durch den Käufer
- Bauweise: **Massivbau** mit hochwertigen **Ytong-Wänden 45 cm Mauerstärke!**
- Kein Keller
- **Aufschließungskosten** bereits vollständig **bezahlt**

Erdgeschoss:

- Großzügiges **Wohnzimmer** mit **ca. 34 m²**
- **Essküche** ca. **31 m2 (Einbauküche** bereits **vorhanden – originalverpackt,** noch nicht montiert; siehe 3D-Bild im Exposé)
- Zimmer ca. 15 m2 (wäre als Büro-Homeoffice vorgesehen)
- Raum ca. 8 m2 (Garderobe, Abstellraum, etc.)
- **Badezimmer** mit WC und Dusche vorbereitet
- **Technikraum** ca. 6 m2

Obergeschoss

- **Drei große Zimmer**
- **Großes Badezimmer** ca. 11 m2 mit vorbereiteten Anschlüssen für Doppelwaschbecken, Badewanne und großzügige, **bodengleiche Dusche**
- Separates WC mit Waschbecken vorbereitet

Bauqualität und technische Ausstattung

- **Besonders solide Bausubstanz mit 60 cm starkem Fundament**
- **45 cm** starke **Ytong-Wände**
- **Dreifach verglaste Fenster** für sehr gute Wärmedämmung
- **Außergewöhnlich guter Energieausweiswert**
- **Fußbodenheizung** bereits verlegt
- Luftwärmepumpe noch nicht vorhanden
- **Fliesenböden** im EG **großteils** bereits **verlegt**; im **OG Vinyl-Böden** verlegt
- Fassade bis auf den abschließenden Reibputz fertiggestellt
- Aussparungen bei den Fenstern/Terrassentüren für Rollläden bzw. vergleichbare Beschattungssysteme inkl. Elektroanschlüsse vorhanden
- **Terrassentüren** mit **Sicherheitsverriegelung**

- Weitere Fertigstellungsarbeiten erforderlich

Außenbereich

- **703 m²** Grundstücksfläche
- Gemauerter **Pool mit ca. 7 × 3,5 m** bereits vorbereitet
- **Terrasse** im **Erdgeschoss**
- Zusätzliche **Terrasse** im **Obergeschoss**
- Vorbereitetes **Gerätehaus**
- **Sehr ruhige Wohnlage mit Blick ins Grüne**
- Viel Potenzial für einen individuell gestalteten Garten, gemütliche Sitzbereiche und einen privaten Rückzugsort

Lage – naturnah wohnen und dennoch gut angebunden

Ländliche Ruhe, großzügiger Freiraum und die Nähe zu den regionalen Zentren des Weinviertels!

Die Immobilie befindet sich in Prinzendorf an der Zaya, einem Ortsteil der Gemeinde Hauskirchen im niederösterreichischen Bezirk Gänserndorf.

Hier wohnen Sie abseits der Großstadthektik in einer angenehmen, ländlich geprägten Umgebung. Die ruhige Wohnsiedlung, der Blick ins Grüne und die weitläufige Landschaft machen diesen Standort besonders für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv.

Die umliegenden Ortschaften und regionalen Zentren bieten ergänzende

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie weitere Dienstleistungen. Auch für Menschen, die regelmäßig Richtung Wien unterwegs sind, ist die Lage interessant.

Die Lagevorteile im Überblick

- **Sehr ruhige Wohnlage mit Grünblick**
- Familienfreundliches, ländliches Wohnumfeld
- Weinviertler Natur- und Kulturlandschaft direkt vor der Haustür
- Gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen
- Regionale Versorgungsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften
- Anbindung an das regionale Straßennetz
- Wien und die regionalen Wirtschaftszentren sind mit dem Auto erreichbar

Ihre Chance auf ein außergewöhnliches Eigenheim

Dieses Einfamilienhaus vereint **großzügige Wohnflächen, solide Bauqualität, moderne technische Vorbereitungen und eine ruhige Grünlage**. Viele wesentliche Arbeiten wurden bereits durchgeführt, sodass Sie auf dem vorhandenen Baufortschritt aufbauen und die Fertigstellung nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Ob als großzügiges Familienhaus, als Rückzugsort im Grünen oder als langfristige Investition in die eigenen vier Wände – hier bietet sich die Möglichkeit, ein bereits weit fortgeschrittenes Bauprojekt zu übernehmen und daraus Ihr ganz persönliches Zuhause zu machen.

Kinderbetreuung und Bildung

- **Landeskindergarten Prinzendorf:** Hauptstraße 347, Prinzendorf an der Zaya –

Entfernung zum Objekt noch zu prüfen.

- **Tagesbetreuung Zwergenland:** Ebenfalls Hauptstraße 347 – zusätzliche Kinderbetreuung im Ort.
- **Volksschule Hauskirchen:** Schulgasse 106, Hauskirchen – in der Nachbarortschaft.
- **Schulische Nachmittagsbetreuung:** Ebenfalls in Hauskirchen.
- **Mittelschule Neusiedl an der Zaya:** Hauptschulstraße 18 – weiterführende Schule in der Umgebung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie!

? 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 379.000,– plus EUR 20.000,- 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 <3.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <7.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap