NEUER PREIS: SCHMUCKSTÜCK: Historischer Charme trifft moderne Energieeffizienz - mit Naturpool und Garage



Objektnummer: 1701

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2115 Ernstbrunn
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Mayer

Immoberater IN KG
Stockerauer Straße 181
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























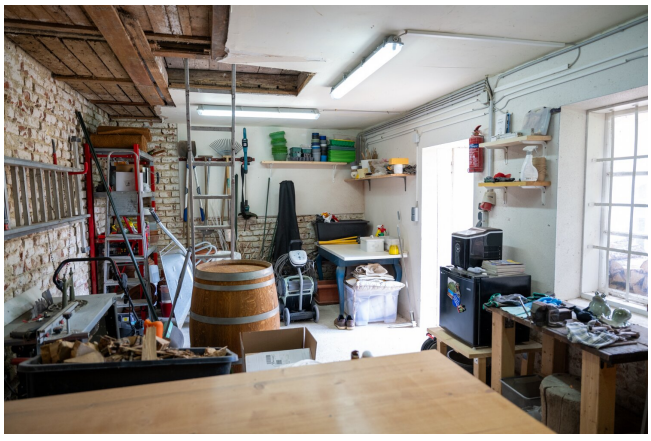



Vaillant



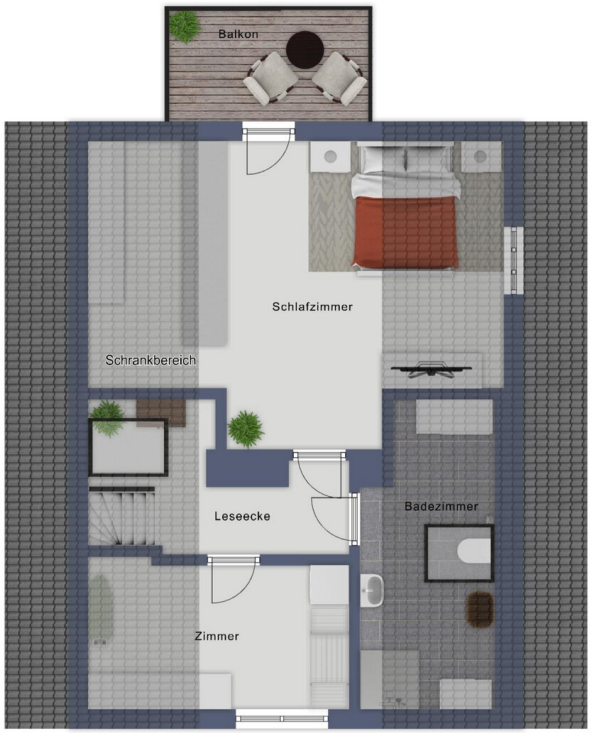




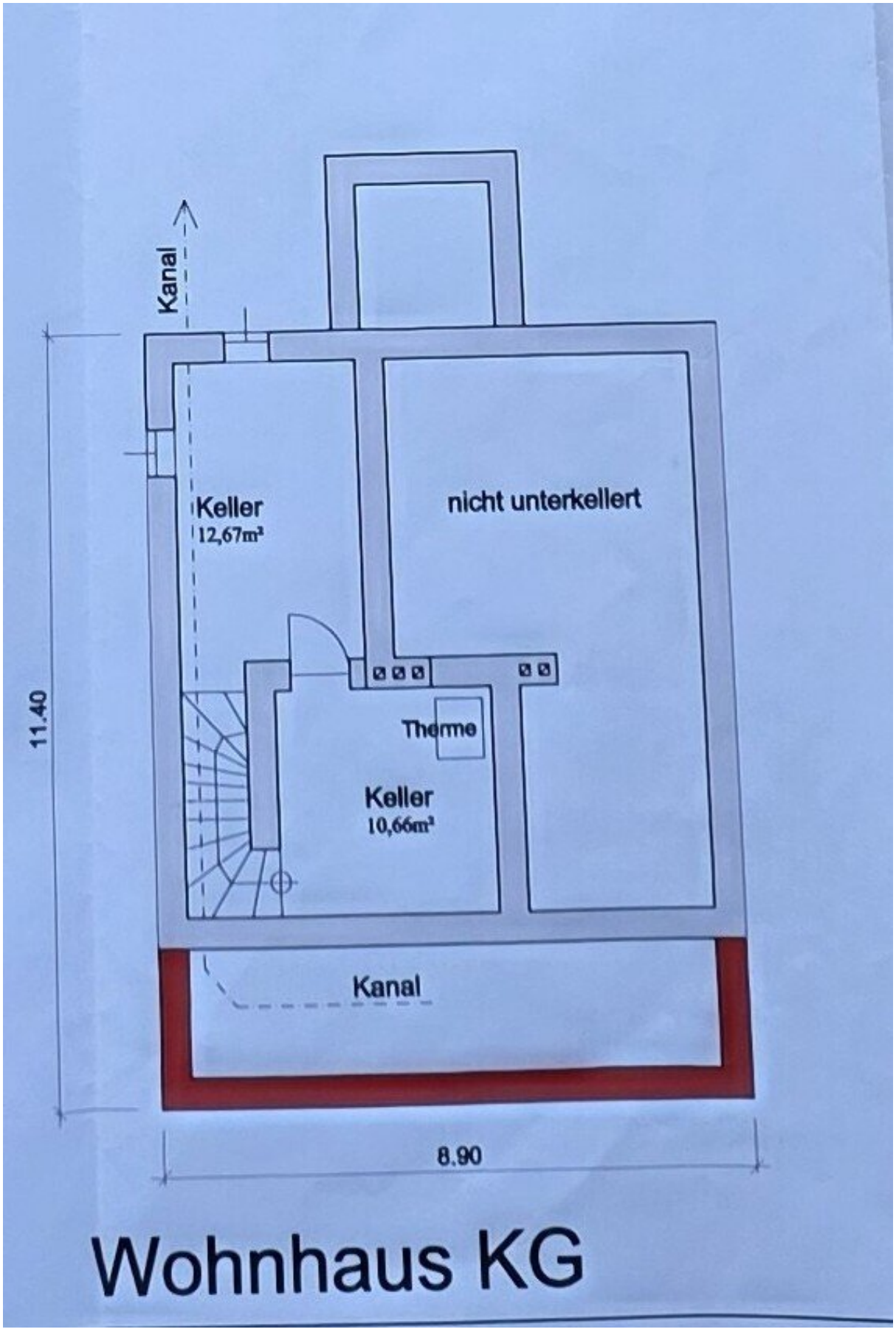




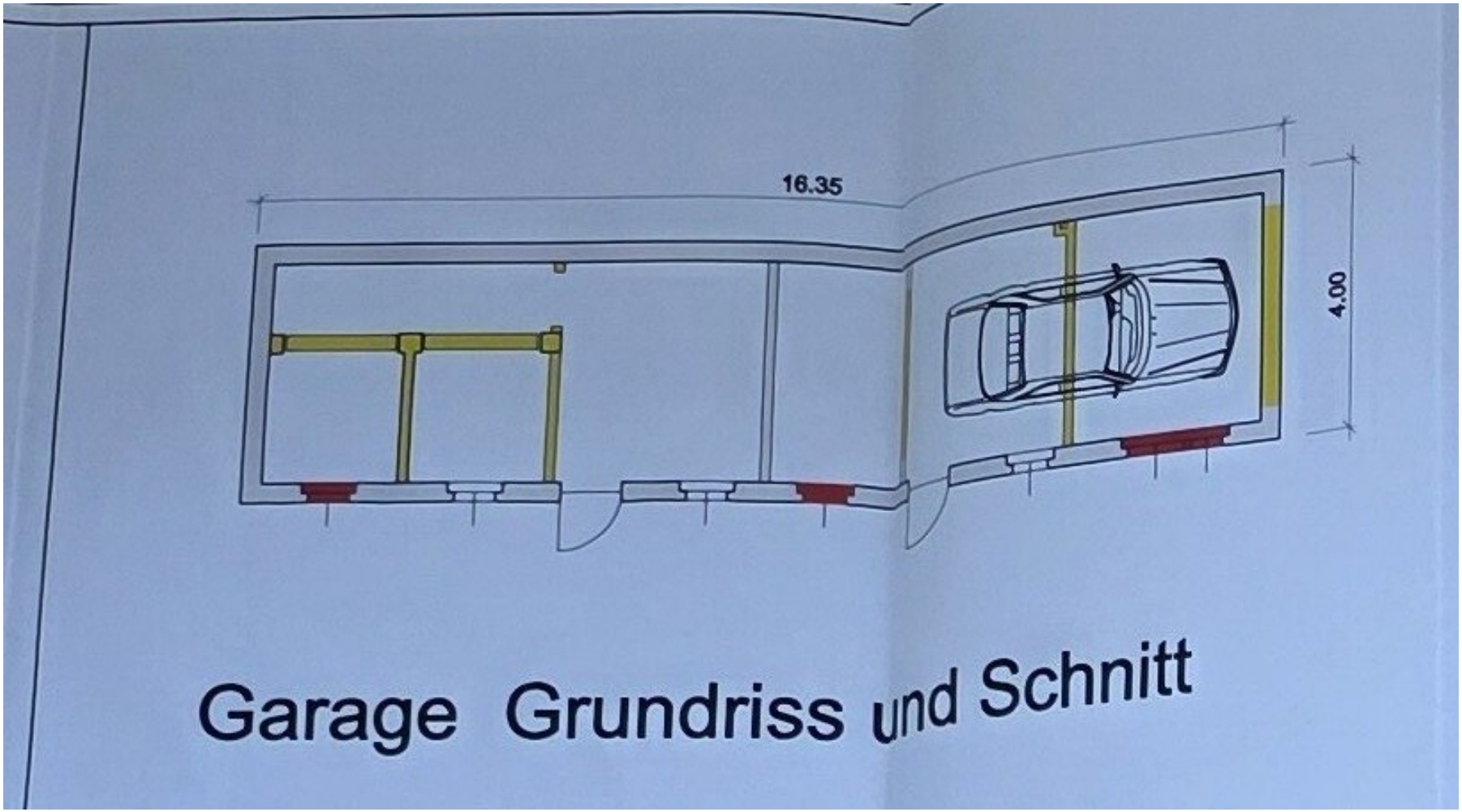
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Kanal
Keller
12,67m²
nicht unterkellert
Therme
Keller
10,66m²
Kanal
11.40
8.90

Wohnhaus KG


16.35
4.00
Garage Grundriss und Schnitt

Objektbeschreibung

SCHMUCKSTÜCK: Historischer Charme trifft moderne Energieeffizienz - mit Naturpool und Garage

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft von Ernstbrunn erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Auf einem 566 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses liebevoll modernisierte Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 118m² als echtes Schmuckstück für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Wiener Stadtgrenze Strebersdorf erreichen Sie in etwa 30 Fahrminuten, die Autobahnauffahrt Korneuburg Nord in rund 20 Fahrminuten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

? **Naturpool** für erholsame Stunden im eigenen Garten

? **Photovoltaikanlage** mit 11 kWp und 10 kWh Speicher

? **Historischer Ziegelkeller** mit besonderem Ambiente

? **Holzveranda** und überdachter Balkon mit Fernblick

? **Kaminofen** für behagliche Wohnatmosphäre

? **Garage** und vielseitiger Hobbyraum insgesamt 54m²

? **Kernsaniertes** und modernisiertes Wohnhaus

? mitten im hügeligen **Weinviertel** mit hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen

Die Villa wurde in den Jahren 2007 bis 2011 umfassend kernsaniert. Dach, Fassade, Fenster, Türen sowie die gesamte Innenausstattung wurden erneuert und durch einen gelungenen Zubau ergänzt. Das Ergebnis ist ein harmonisches Wohnkonzept, das traditionelle Stilelemente mit moderner Technik verbindet.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche (36m²) und den behaglichem Kaminofen bildet das Herzstück des Erdgeschosses und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Abstellraum und eine separate Toilette sowie die Diele komplettieren diese Ebene.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein weiteres kleineres

Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Ein besonderes Highlight im Kellergeschoss, unterhalb des Technikraums und eines separaten Abstellraums liegt ein historisch gewölbter Ziegelkeller mit ca.8 m Länge, der sich hervorragend für Weinliebhaber oder für gesellige Feiern eignet.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Genießen Sie entspannten Stunden auf der Holzveranda oder dem überdachten Balkon und lassen Sie den Blick über die reizvolle Landschaft schweifen. Der Naturpool bietet an warmen Sommertagen erfrischende Abkühlung und macht den Garten zu einer privaten Wohlfühloase. Ein Gewächshaus, Hochbeete und ein Brunnen laden zum Anbau des eigenen Gemüses ein.

Für zukunftsorientiertes Wohnen sorgt eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 11 kWp inklusive 10 kWh Stromspeicher, der aktuelle externe Stromverbrauch liegt bei 835 kWh pro Jahr. Beheizt wird dieses Einfamilienhaus mit einem Gas-Brennwertgerät (8200 KWh/ Jahr plus 3m³ Brennholz). Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum.

Die Marktgemeinde Ernstbrunn bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Banken, Gastronomie und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der bekannte Wildpark Ernstbrunn sowie der Naturpark Leiser Berge befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese besondere Immobilie vereint Charakter, Wohnqualität und moderne Energieeffizienz auf beeindruckende Weise. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Außergewöhnliche suchen.

Kaufpreis: 600.000,-

Für weitere Informationen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter 069911020343.

? Jetzt automatisiertes Exposé anfordern unter immoberaterin.at

Bitte stellen sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit ihrem vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, sie erhalten sofort einen Link per Mail, zum Download des Exposes mit der genauen Adresse und allen Daten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.