EINFAMILIENHAUS mit unverbaubaren WEITBLICK, in RUHELAGE



Ess- und Küchenbereich mit unverbaubaren Weitblick

Objektnummer: 7984/386

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Hautzendorf
Baujahr:	2005
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,40 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	524,00 m²
Keller:	17,35 m²
Heizwärmebedarf:	D 83,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	329.998,00 €
Provisionsangabe:	

11.879,93 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath



Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG

FINANZIERUNG

BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at


















KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

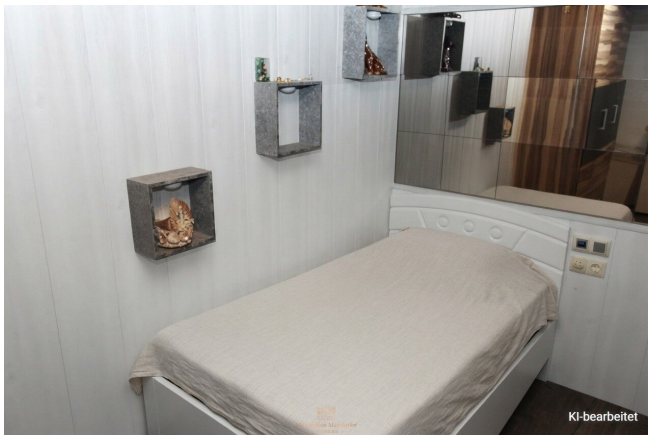





KI-bearbeitet



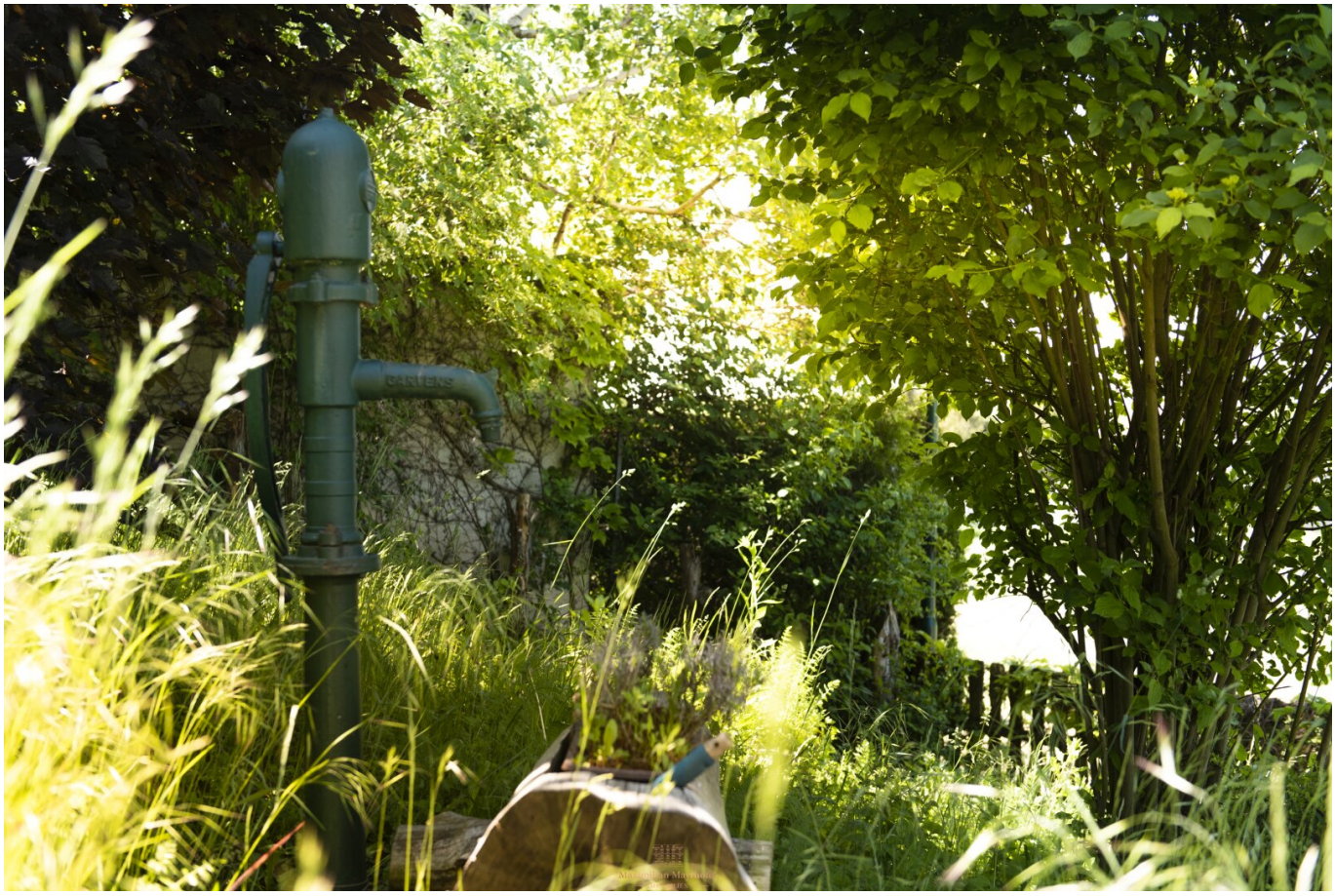

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet











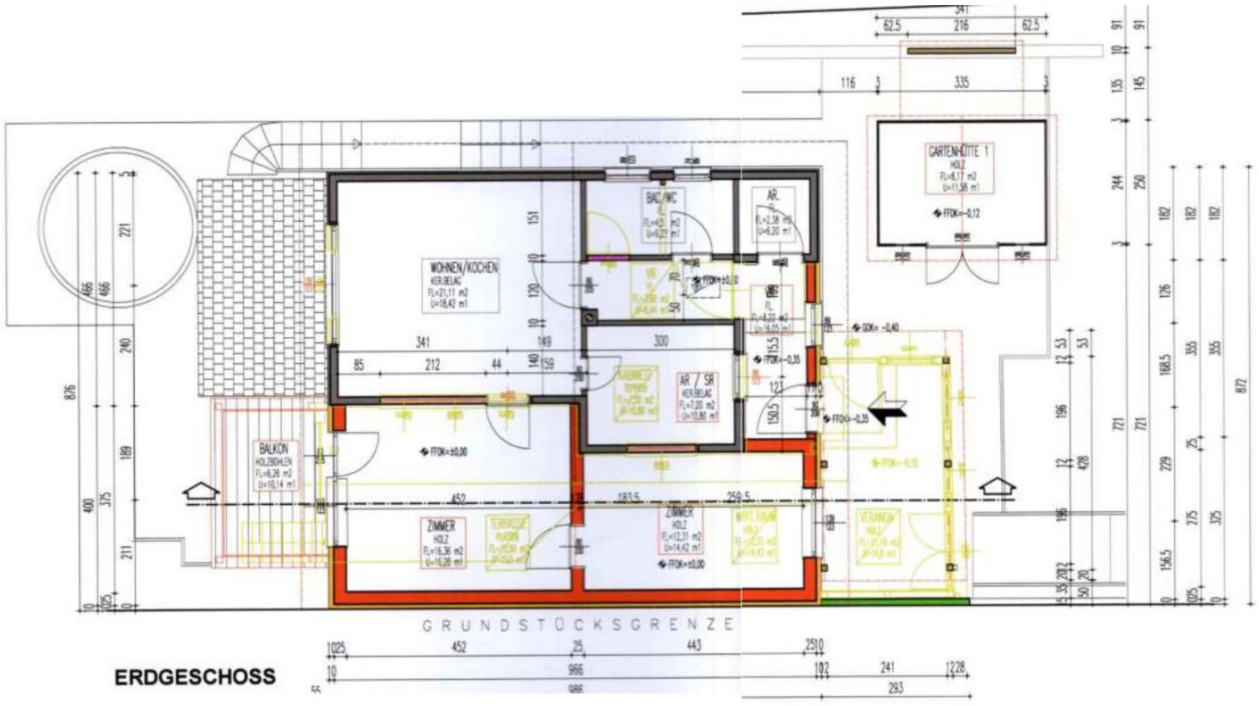












ERDGESCHOSS

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

A

ESTRICH 6 cm
WD - STYRODUR 10 cm
H-ISOLIERUNG 1 cm
U-BETON 12 cm

U = 0,25 W/m2K

B

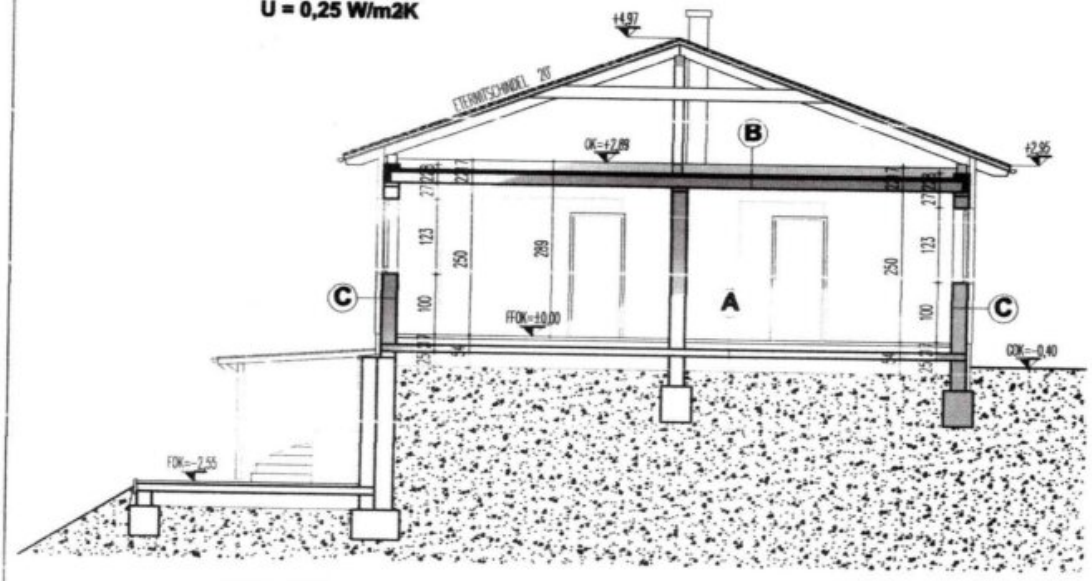
DECKE STABILDEC 18L+4 22 cm
PUTZ 1,2 cm

U = 0,19 W/m2K

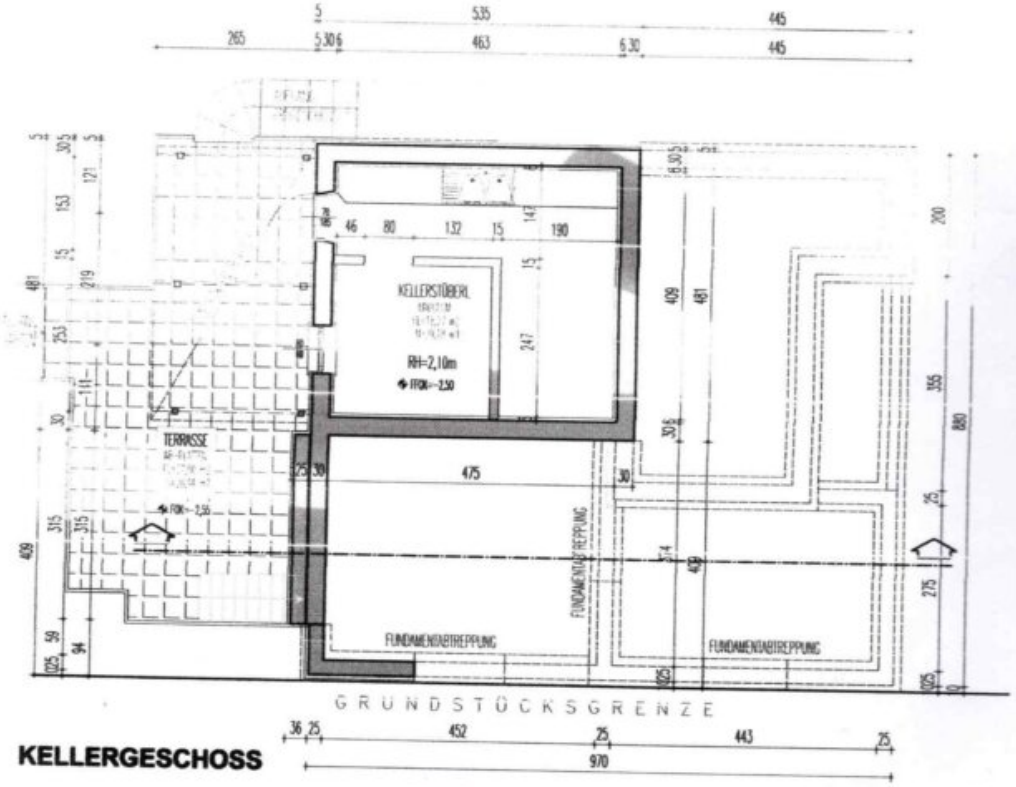
C

GRANOLAN ABRIEB 0,1 cm
KLEBESPACHTEL + NETZAMIERUNG 1 cm
F-STYROPOR 10 cm
HOCHLOCHZIEGEL 25 cm
PUTZ 1,5 cm

U = 0,28 W/m2K

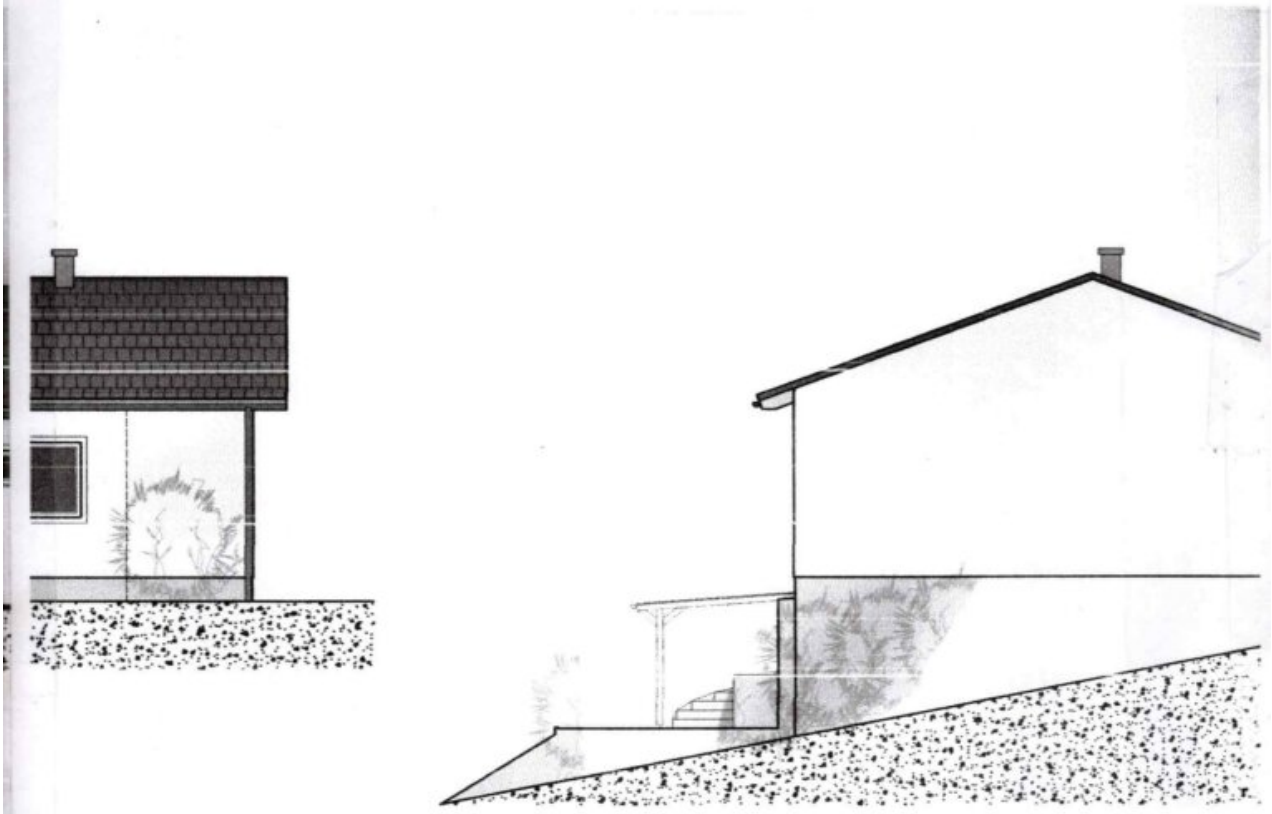


SCHNITT A - A

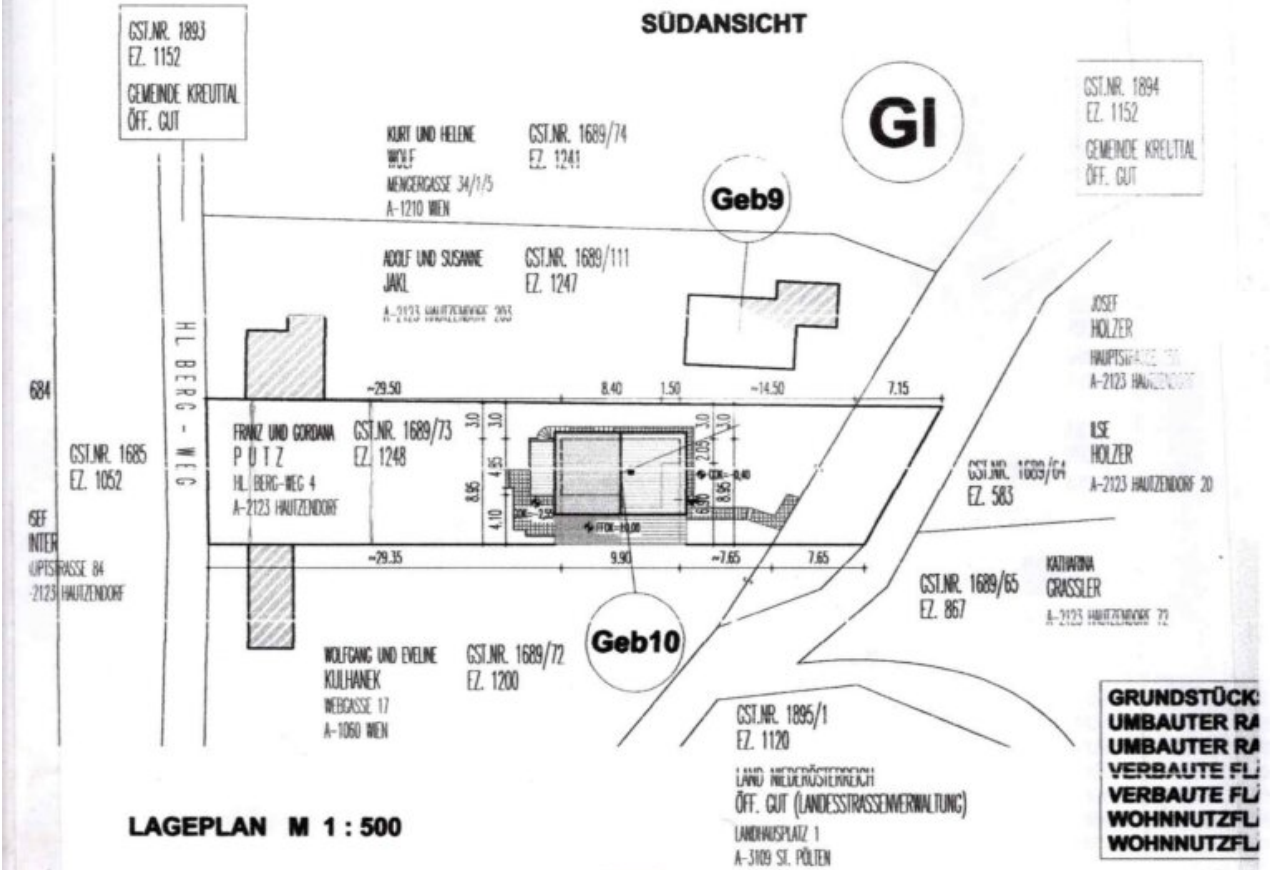


KELLERGESCHOSS

Maximilian Mayrhofer



SÜDANSICHT



LAGEPLAN M 1 : 500

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Haus

Das **Einfamilienhaus** liegt am **Ortsrand** von **Hautzendorf**, auf einer nach **Westen** ausgerichteten **Anhöhe.** Im **unteren Bereich** befinden sich die **Terrasse** und der runde **Pool**. Das Haus hat **3,5 Zimmer.** Der **Eigengrund** ist **ca. 658,00 m²**. Die **Wohnfläche** des Hauses beträgt **ca. 73,40 m²**. Die **Fenster** sind mit **Rollläden** ausgestattet. Die **Eingangstüre** und die **Fenster** sind aus **PVC**, diese sind **einbruchshemmend** ausgeführt.

Im **Untergeschoss** befindet sich eine **eigene Wohneinheit** mit **Küche, Schlaf- und Wohnbereich**.

Im **Küchen-** und **Essbereich** ist ein **Pelletofen** aufgestellt. Im **Erdgeschoss** sind **3,5 Zimmer.** Vom Gang aus ist ein **Abstellkammerl** mit **Waschmaschinenanschluss** und das **Badezimmer** begehbar. Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** mit **Duschmöglichkeit**, einem **Waschbecken** und einem **WC**, ausgestattet. Am **Boden** und an den **Wänden** wurden **Fliesen** verlegt. Die **Bodenbeläge** im **Wohnbereich** und in den **Zimmern** sind aus **Laminat**. Im **Küchenbereich** wurden am Boden **Fliesen** verlegt.

Für die **Erwärmung** des Hauses sorgt ein **Pelletofen**, der im **Küchen- und Essbereich** steht. In den **Zimmern** und im **Untergeschoss** wurden teilweise **Elektropanelle** für die **Wärmegewinnung** montiert. Im **oberen Gartenbereich** befindet sich ein **Gartenhaus** und auch eines im **unteren Gartenbereich**. Der nach **Westen** ausgerichtete **Balkon** hat eine Größe von **ca. 6,26 m²,** Die **Terrasse** hat eine Größe von **ca. 36,00 m²**. Die **Gartengröße** beträgt **ca. 500,00 m²**.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Hausbrunnen, Strom, SAT.**

Lage

Hautzendorf ist die östlichste der vier Ortschaften im Kreuttal. Der Ort liegt eingebettet zwischen dem Kahlberg und dem Kreutberg auf einer Seehöhe von 207 m. Mit 703 Einwohnern ist Hautzendorf die zweitgrößte Katastralgemeinde im Kreuttal. Der Ort selbst ist gekennzeichnet durch besonders viel Grün in den Parkanlagen und den Gärten.

Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Hautzendorf befindet sich entlang der Laaer Ostbahn Strecke im Weinviertel im Bezirk Mistelbach in der Gemeinde Kreuttal. In der verglasten Wartekoje der 2018 renovierten, modern gestalteten Haltestelle wurde ein Ticketautomat für den Fahrkartenkauf installiert. Dank des Anzeigenmonitors vor Ort werden Reisende immer bestens über den aktuellen Bahnbetrieb informiert.

Für eine bequeme Anbindung an die Bahn sorgen Autoabstellplätze sowie eine modern gestaltete Bike & Ride Anlage direkt am Bahnsteig.

Streckenanbindung

- Es halten Züge der Wiener Schnellbahnlinie S7 über Mistelbach in Richtung Laa an der Thaya sowie zum Bahnhof am Flughafen Wien.

- Ebenso werden Züge der Wiener Schnellbahnlinie S2 bis Mistelbach und Mödling bedient.

- Anschlussbusse nach Mistelbach und Wolkersdorf sind aufgrund der Bushaltestelle direkt am Bahnhof gegeben.

Infrastruktur

Daneben gibt es als öffentliche Einrichtungen das Gemeindeamt (mit Poststelle), den Kindergarten, das Gemeinde-, Musik- und Jugendzentrum sowie ein Gasthaus und einen Nahversorger und einen Heurigen. Besonders erwähnenswert: Auch ein Zahnarzt hat in Hautzendorf seine Praxis.

Die hügelige Landschaft rund um Hautzendorf ist besonders geprägt von Weingärten und Ackerbauflächen. Hauptsächlich werden Raps, Mais, Gerste, Weizen, Roggen und Sonnenblumen angebaut. Aber auch der Weinbau ist in Hautzendorf eine relevante landwirtschaftliche Größe. Hautzendorf (wie auch Unterolberndorf) gehört zur Weinbaugroßlage "Wolkersdorfer Hochleithen".

Bedingt durch den Weinbau gibt es in Hautzendorf auch eine Kellergasse. Die besonders

romantische Kellergasse liegt in einem Hohlweg, welcher von Richtung Hornsburg kommt. Etliche der Keller sind noch aus Stein gemauert. Durch die Kellergasse führen auch Wander- und Radwege.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung und mit Abstimmung des Verkäufers.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereihmtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detailierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap