



Inserat ID: 43578

erstellt am : 26.02.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 379000€

Straße:

2602 Blumau-Neurißhof

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 119.91m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 214m<sup>2</sup>

Grundfläche: 450m<sup>2</sup>

## Charmantes Eigenheim mit idyllischem Garten



\*Gartenidylle pur\* Schmuckstück mit Pool und Weinkeller

Zum Verkauf steht ein ca. 120 m<sup>2</sup> großer Hausanteil in einem ca. 1900 erbauten Dreikanthof mit insgesamt 4 Einheiten. Man betritt das Grundstück, bzw. das Haus über den uneinsehbaren ca. 450 m<sup>2</sup> großen Garten. Der erste Eindruck vermittelt das Gefühl, ein Einfamilienhaus zu betreten, da jede Partei des U-förmig angelegten Wohnobjektes das Haus von einer anderen Seite aus begeht.

Dieses außergewöhnliche Wohndomizil wurde 2010 komplett generalsaniert und verbindet modernen Komfort mit dem reizvollen Charakter eines schönen Altbaus. Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand. 2018 wurde das Dach erneuert, einige Fenster getauscht und eine neue Eingangstüre (Sicherheitstüre) eingebaut. Das Heizsystem basiert auf einem innovativen Luftwärmepumpensystem. 2 Wasserwärmepumpen mit je 270 lt Fassungsvermögen befinden sich im Keller. Eine 6kW Photovoltaikanlage garantiert verminderte Stromkosten. Zum Wohnkomfort zählt auch die Vollklimatisierung. Ein Gasanschluss ist noch vorhanden, die Gastherme jedoch stillgelegt.

Das Innere des Hauses beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss. Vom zentralen und geräumigen Vorzimmer aus betritt man ein Schlafzimmer, einen Abstellraum, das Tageslichtbadezimmer (dieses ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung, sowie einem Wäscheabwurfschacht), das WC, die Speisekammer und den geräumigen Wohn-, Küchen- und Essbereich. Dahinter befindet sich das zweite Schlafzimmer. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und der Schwedenofen im Wohnzimmer garantiert wohlige warme Wohnatmosphäre. Durch Abtrennung eines Schlafzimmers und Zugang über die jetzige Speis, die dann als begehbare Garderobe dienen würde, könnte man aus dieser 3-Zimmer-Wohneinheit leicht 4 Zimmer erschaffen. Vom Vorzimmer aus ist der Rohdachboden zugänglich.

Im ca. 93 m<sup>2</sup> großen Keller befindet sich die Heizanlage, ausreichend Lagerfläche, der Waschküchenbereich, der imposante Weinkeller, sowie ein großer Hobbyraum (Billardtisch inklusive).

Weitere Annehmlichkeiten dieser Immobilie:

Im großzügigen und gepflegten Garten befindet sich der beheizte Swimmingpool und eine stilvolle Außenküche. Hier können Sie gesellige Stunden im Freien verbringen, während eine gemütliche Feuerstelle dazu einlädt, unter freiem Himmel zu entspannen. Der Geräteschuppen dient als großzügige Lagerfläche oder Werkstatt. Eine Bewässerungsanlage sowie ein Rasenmäher-Roboter sind vorhanden. Dank der sorgfältigen Bepflanzung und den Holztrennwänden ist der Garten von außen nicht einsehbar, was maximale Privatsphäre gewährleistet.

Das ca. 30 m<sup>2</sup> große Carport gewährt Platz für 2 Autos.

Diese charmante Immobilie bietet alles was das Herz begehrt und befindet sich zudem in einer ruhigen Seitengasse mit nur Anrainerverkehr (30er Zone) in gut angebundener Lage - die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit.

Lagebeschreibung:

Blumau-Neurißhof liegt ca. in der Mitte zwischen Wr. Neustadt und Baden. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet - die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gemeinden bietet, sowie nach Wr. Neustadt und Baden. Die Autobahn ist ebenfalls bequem zu erreichen, in nur 20 Minuten ist man in Wien. Im Ortsteil Neurißhof (ca. 25 Minuten zu Fuß, Auto 1 Minute) befinden sich: Supermarkt (ADEG), Friseur, Arzt, Tierarzt, Gemeindeamt. Ein Kindergarten sowie eine Krabbelstube ist ca. 600 m entfernt. Volksschule und eine sehr gute Mittelschule befinden sich im Nachbarort Teesdorf. Der Busverkehr für die Schüler ist öffentlich, aber die Busse werden für die Kinder extra mit Farben gekennzeichnet. Gymnasien befinden sich in den umliegenden großen Städten Wr. Neustadt und Baden. Die Umgebung bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten und Ausflugszielen. Der Ort ist von Weingärten umgeben und geht man 2 x ums Eck befindet man sich im Wald. Naturbegeisterte werden die Nähe zu malerischen Wanderwegen und Radstrecken schätzen.

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit Vor- und Zuname, vollständiger Wohnadresse und Telefonnummer beantwortet werden können!

Der Energieausweis ist in Arbeit.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m Apotheke &lt;4.000m Krankenhaus &lt;10.000m Klinik

&lt;8.500m Kinder & Schulen Kindergarten &lt;1.500m Schule

&lt;4.000m Universität &lt;9.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.500m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;6.000m Sonstige Bank &lt;4.000m Geldautomat

&lt;4.000m Post &lt;4.000m Polizei &lt;4.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;6.500m Flughafen &lt;6.500m Straßenbahn

&lt;10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 450m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 119.91m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 214m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

Zimmer: 4

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 379000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at