



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 156627

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 200000€

Straße:

2145 Hausbrunn

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Max Fitzke

Tel:

info@immobilias.at

Wohnfläche: 74.9m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 165.9m<sup>2</sup>

Grundfläche: 509m<sup>2</sup>

### Viel Platz - viele Möglichkeiten!



Sie such ein neues zuhause mit viel Platz für Sie und Ihre Kinder?

Sie suchen eine ruhige Familien freundliche Ortschaft?

Dann sind Sie hier richtig!

Dieses außergewöhnliche Haus mit enormen "räumlichen Möglichkeiten" steht nun, nach Durchführung von umfangreicheren Renovierungsarbeiten seitens des Verkäufers, zum

Verkauf! Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt- erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause in idyllischer Atmosphäre.

Das Haus befindet sich auf einem uneinsehbaren, ca 500 m<sup>2</sup> großem, Grundstück in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend von Hausbrunn, nur eine kurze Busfahrt von der nächsten Stadt entfernt.

Raumaufteilung (Pläne anbei):

Vorzimmer, ca 5,5 m<sup>2</sup>

Küche / Essbereich, ca 8,8 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 17,7 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 11,40 m<sup>2</sup>

von außen zu betreten:

weiteres Zimmer, ca 15,60 m<sup>2</sup>

Waschküche, ca 11,30 m<sup>2</sup>

WC, ca 4,60 m<sup>2</sup>

umfangreiche Nebenräume:

Garage, ca 26,50 m<sup>2</sup>

Raum, ca 13,20 m<sup>2</sup>

Raum, ca 18,40 m<sup>2</sup>

Raum, ca 13,40 m<sup>2</sup>

Raum, ca 19,50 m<sup>2</sup> mit Abgang in den Kellerbereich, ca 18,20 m<sup>2</sup> und zum Weinkeller

Der Weinkeller geht röhrenförmig leicht abfallend unter die Erde und bietet das perfekte Klima für die Aufbewahrung von Wein, aber auch Kartoffeln und dergleichen.

Diese Liegenschaft ist ein wahres Juwel für vielfältiges Leben! Die zahlreichen Räumlichkeiten bieten Platz zum Feiern, Entspannen, kreativem Werken, Spielen und Genießen.

Die Lage des Hauses ist auch ideal für Familien. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Fußballplatz darf natürlich nicht fehlen- ebenfalls erreichbar in in wenigen Gehminuten. In den umliegenden Dörfern gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel.

Die nächstgelegene Stadt ist Mistelbach, welche in etwa 20 Autominuten zu erreichen ist. Wien erreichen Sie innerhalb von 60 Autominuten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren!

Hinweis gemäß EAVG: Der Energieausweis wurde vom Eigentümer/ Verkäufer, nach Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht und 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 Liegenschaft.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699/1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobiliast.at](http://www.immobiliast.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. 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://immobiliast-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln

für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;7.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;4.000m  
Bäckerei &lt;3.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;7.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;6.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 509m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 74.9m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 165.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Elektro,

hwbwert: 401.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 200000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Max

Nachname: Fitzke

E-Mail: info@immobilias.at