



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 58307

erstellt am : 29.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329998€

Straße:

2123 Hautzendorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 92.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 161.27m<sup>2</sup>

Grundfläche: 658m<sup>2</sup>

**TRAUMHAFTE AUSSICHT mit unverbaubarer  
FERNSICHT - SÜD-WESTHANG - mit ALTBESTAND -  
GERINGE SANIERUNGSARBEITEN!!!**



Zum Haus

Das Einfamilienhaus liegt am Ortsrand von Hautzendorf, auf einer nach Westen ausgerichteten Anhöhe und im Grünland mit besonderer Bebauungsbestimmung. Im Untergeschossbereich befinden sich die Terrasse und der runde Pool, so wie ein Raum mit Küche und Schlafbereich. Das

Haus hat 5 Zimmer (eines im Untergeschoss). Der Eigengrund ist ca. 658,00 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 92,97 m<sup>2</sup>. Die Fenster und die Eingangstüre sind aus PVC und einbruchshemmend ausgeführt.

Im Küchen- und Essbereich ist ein Pelletsofen aufgestellt. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer. Im Gangbereich ist ein Abstellkammerl, mit Waschmaschinenanschluss und das Badezimmer untergebracht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschköglichkeit, einem Waschbecken und einem WC, ausgestattet. Am Boden des Badezimmers und an den Wänden wurden Fliesen verlegt. Die Bodenbeläge im Wohnbereich und in den Zimmern sind aus Laminat. Im Küchenbereich ist der Fußboden aus Fliesen.

Für die Erwärmung des Hauses sorgt ein Pelletsofen, der im Küchen- und Essbereich steht. In den Zimmern wurden teilweise Elektropaneele als Zusatzheizung 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 m<sup>2</sup>, Die Terrasse hat eine Größe von ca. 34,25 m<sup>2</sup>. Die Gartengröße beträgt ca. 550,00 m<sup>2</sup>.

Garage, oder Carport können am Grundstück noch errichtet werden!

Die Gemeinde möchte in der nächsten Zeit die Bebauungsbestimmungen ändern, so dass das Haus vergrößert werden kann.

#### Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, SAT ist möglich.

#### 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 ein modern gestaltetes Bike & Ride Anlage direkt am Bahnsteig.

#### Streckenbindung

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 Kaufvertragsunterfertigung

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;7.500m  
Klinik &lt;8.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;2.500m  
Kindergarten &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;3.500m  
Bäckerei &lt;4.000m  
Sonstige  
Bank &lt;2.500m  
Geldautomat &lt;2.500m  
Post &lt;3.500m  
Polizei &lt;7.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 658m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 92.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 161.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Elektro,Pellets,

hwbwert: 115.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.53m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329998€

Nebenkosten: 81.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at