

Inserat ID: 56488

erstellt am : 22.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3421 Höflein an der Donau

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 439m²

Grundfläche: 6982m²

Kontaktinformationen:

Cornelia Mozdzanowski

Tel: +43 664 39 38 629

cornelia@haus-frau.at

ARCHITECT'S HOUSE - GRÜNOASE mit großem GARTEN und eigenen WALDgroßer GARAGE



FRÜHLINGSERWACHEN IM EIGENEN GARTEN - HEIMKOMMEN und ENTSPANNEN ist hier das MOTTO

Nähe Klosterneuburg - in Höflein an der Donau

Eingebettet zwischen Wienerwald und Donau, erwartet Sie eine traumhafte Grünoase. Dieses moderne und großzügige Architektenhaus besticht durch seinen eigenen Wald sowie einen wunderschönen, weitläufigen Garten mit altem Baumbestand.

Herrliches Raumgefühl, viele große Fenster, viel Platz, gigantische große und hohe Räume, uneinsehbarer Garten ... wunderschönes Vogelgezwitscher ... viel NATUR ... Mit der Bahn in nur 20 Minuten nach Wien oder Tulln. Platz für bis zu 3 Wohneinheiten.

Baujahr: 2018 bis 2021

Gesamtfläche: ca. 6.982 m² - davon

Wohnfläche: ca. 439,89 m²

3 Terrassen: ca. 91,42 m²

Garten: ca. 1.383 m²

Garage: ca 102,56 m²

eigener Wald: ca. 5.153 m²

Geschichte des Hauses:

Aus zwei alten verfallenen Häusern, ursprünglich Werkstätten, erbaut um 1860, die dann 1930 adaptiert und in den 1950er Jahren zusammengelegt wurden, entstand ein multifunktionales und stilvolles Wohn- und Arbeitshaus.

Beschreibung Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

3 große sep. begehbare Zimmer

große moderne Wohnküche ca. 51,82 m,2 mit Ausgang in den schönen Garten

Terrasse ca. 29,79 m²

Bio Fire Kachelofen mit Sichtfenster in der Wohnküche

großer Baderaum mit Fenster, WM Anschluß ca. 31 m²

sep. WC mit Fenster

Zugang in den Keller zur Gasheizung mit Warmwasserpufferspeicher (ca. 155 l)

großer Schrankraum

Vorraum

Obergeschoß 01:

große sep. begehbare Zimmer mit Ausgang zu einer privaten Terrasse, die direkt mit dem Garten verbunden ist

großer Raum ca. 53,94 m² mit Kaminofen

Zimmer ca. 22.17 m²

Obergeschoß 02:

großer loftartiger Raum ca. 98,60 m² mit Kaminofen auch sep. von innen und außen zu begehen

Eigener Eingang

Badezimmer mit WC ca. 16,21 m²

Eigene Terrasse ca. 29,79 m²

Heizung: im Erdgeschoß Fußbodenheizung, im Obergeschoß sind Radiatoren (Gasheizung)
große Garage für 3 Autos und kleiner Werkstatt
Holzfenster 3fach Verglasung
Alle Böden im Haus: geschliffener Estrich/Terrazzo

Nachhaltigkeit des Hauses:

Das Haus wurde kernsaniert, mit neuen Leitungen, neuer Dämmung und neuem Dach sowie einem neuen Heizsystem ausgestattet. Ein neuer Kachelofen und neue Fenster mit 3-fach-Verglasung wurden installiert, was zu einer Verminderung des Energiebedarfs führt.

Die Erhaltung des Alten wurde durch die originalen Fensterbögen und Türbögen sowie die Restaurierung von zwei alten Jugendstil-Eingangstüren gewährleistet. Alle Innentüren stammen aus den Jahren 1910 bis 1960. Alte Werkstattglaswände dienen als Trennwände, und die Sandsteine wurden ebenfalls erhalten.

Infrastruktur:

ca. 7 Minuten zu Fuß zum Zug in Höflein ca. in 20 Minuten in Heiligenstadt
Einkaufsmöglichkeit in Kritzendorf
Kindergarten gleich vis a vis
Arzt ist 450m entfernt
Bäckerei ist 650 m entfernt
Geldautomat (Raiffeisenbank) 3 km
Schulen, Ärzte, Apotheke in Kritzendorf oder Klosterneuburg sehr gut erreichbar
Schwimmen gehen, Joggen die Natur genießen an der Donau - wunderschönes Ausflugsziel

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 <3.500m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.000m
Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m
Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <5.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.000m
Angaben Entfernung Luftlinie /
Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 6982m²

Wohnfläche: 439m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage,Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 47.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Nebenkosten: 584.83€

Kontaktinformationen

Vorname: Cornelia

Nachname: Mozdzanowski

Tel.: +43 664 39 38 629

E-Mail: cornelia@haus-frau.at