

Inserat ID: 151522

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

2465 Höflein

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Max Fitzke

Tel:

info@immobilias.at

Wohnfläche: 217.63m²

Nutzfläche: 267.63m²

Grundfläche: 812m²

**Viel Raum für Familie, ausgefallene Hobbies;
Ruhelage- und ein interessantes Zusatzeinkommen!-
Guckst du!**



Willkommen in Ihrem neuen Projekt für 2025...

Ergreifen Sie die Chance auf diesen charmanten Bungalow in Holzriegelbauweise, welcher einen ganz besonderen, natürlichen Wohnkomfort für den zukünftigen Besitzer gewährleistet. Aufgrund des weitläufigen und vielfältig nutzbaren, uneinsehbaren Grundstückes, welches bei Bedarf auch in 2 Einzelgrundstücke (vorne 649 m² und Fahngengrund mit 1019 m²) geteilt werden kann (Fahr- und

Leitungsrecht durch Grundstück 1 163 m² damit man zu Grundstück 2 kommt), und der großzügigen drei Nebengebäude ist diese Liegenschaft bestens für eine Großfamilie, passionierte Gartenliebhaber und Personen, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten, geeignet. Aber auch für Leute, die ausgefallene Hobbies haben- wie Autoschrauben, die Malerei, die Bildhauerei oder Tischlerei - finden hier genug Raum zur kreativen Entfaltung! Aufgrund der Widmung Bauland/ Agrar ist sogar Tierhaltung möglich!

Möchten Sie sich ein regelmäßiges Zusatzeinkommen lukrieren? Vermieten Sie eines der Nebengebäude! Die Umwidmung auf Wohngebäude ist derzeit im Laufen. Weitere Gebäude können bei Bedarf errichtet werden, die Bebaubarkeit lässt dies ohne Probleme zu!

PLUS!: Der Gesamtzustand aller Liegenschaftsteile ist so gut, dass ein sofortiger Einzug möglich ist!

Raumaufteilung Haupthaus, ca 79,03 m² (Plan anbei): Vorzimmer/ Flur, ca 8,64 m² gemütliches Esszimmer, ca 14,91 m², mit anschließender Küche, ca 5,89 m² Schlafzimmer, ca 9 m², straßenseitige Ausrichtung Schlafzimmer, ca 13,83 m², hofseitige Ausrichtung Bad mit Wanne, ca 2,70 m² extra WC, ca 1,50 m² Garage/ Abstellraum, ca 22,56 m²: dieser Bereich könnte mit wenig Aufwand in einen vollwertigen Wohnraum umfunktioniert werden. Aktuell befinden sich dort auch eine Dusche und ein weiteres WC. Verbleibt die Verwendung als Garage (derzeit ist ein elektrisches Rolltor vorhanden) kann man von dieser direkt - ohne bei Regen nass zu werden- in das Wohnhaus gehen.

Nebengebäude 1, ca 80,49 m²- Werkstatt und Partyraum (Plan anbei): Raum 1: ca 32,75 m² Fläche, WC/ Bidet mit Fenster vorhanden; zusätzlich ist ein Rolltor vorhanden- der Raum kann daher auch als Garage/ Werkstatt genutzt werden Raum 2: ca 47,74 m² Fläche, Bad mit Wanne/ Dusche (allerdings kein eigener Raum, aktuell durch Vorhang abgeteilt), großer Aufenthaltsraum/ Partyraum mit Küchenzeile und Stüberl; Hausbrunnen Nebengebäude 2- ca 58,14 m²- Hobbyraum (Plan anbei): großer Aufenthaltsraum viel Stauraum/ Platz für Hobbies aller Art

Nebengebäude 3- ca 50 m²- Carport (am Plan als Flugdach ersichtlich) großzügiges Carport, auch als offene Scheune/Lager nutzbar im hinteren Teil des Grundstückes gelegen; bis zu einer Fläche von 50 m² besteht keine Bewilligungsverpflichtung!

Ausstattung: durchwegs hochwertige Holzböden, in den Nassbereichen Fliesen; Hauseinfahrt mittels elektrischem Tor, Garage mit direktem Zugang ins Wohnhaus; Elektroheizung mit Radiatoren, die Errichtung eines Kamins im Esszimmerbereich ist möglich; diverse, weitläufige Nebengebäude am Grundstück in Holzriegelbauweise, weitere Garage; 2 Grundwasserbrunnen (Wässerung!) sind am Grundstück vorhanden; Carport (derzeit abgebaut) vorne am Grund oder auch am hinteren Endes des Grundes möglich.

Der weitläufige Garten ist zum überwiegenden Teil uneinsehbar was Ihnen ein Maximum an Privatsphäre bringt. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Widmung: Bauland/ Agrar, BKL I+II, g- dies ermöglicht eine weiterführende Bebauung, sofern erwünscht

Lage und Infrastruktur:

Höflein ist die Ideale Ortschaft für Junge und Junggebliebene! Das Dorf bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, etwa durch Vereine wie z.B. Fußballverein, Bogenschießen, Musikverein, Seniorenverein uvm. In wenigen Gehminuten erreicht man Nahversorger, Bankomat, Gemeindefacharzt mit Hausapotheke, 2 Gasthäuser, Heurigenbetriebe, Gemeindeamt und Bushaltestelle. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, ebenso eine Volksschule. Weiterführende Schulen sind mittels Bus, der direkt nach Bruck an der Leitha fährt, erreichbar. Ringsum gehören Römerland Carnuntum, die Marchfeldschlösser, der Nationalpark Donauauen und der Neusiedler See, sowie zahlreiche Wander- und Radwege zu beliebten Ausflugszielen.

Ein großer Pluspunkt ist die gute Erreichbarkeit der Nachbarorte. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die nächstgelegene Stadt Bruck an der Leitha 5 km (Bahnhof, höhere Schulen, Einkaufszentren, Fachärzte), sowie Hainburg (wo sich auch ein Landeskrankenhaus befindet), Parndorf mit den bekannten Fashion Outletcenter und Neusiedl am See in Kürze erreichbar. Natürlich ist auch die Nähe zu Wien (20 min Fahrtzeit) und zum Flughafen Schwechat ebenso Bratislava zu erwähnen. 5 km entfernt befindet sich der Autobahnanschluss A4.

Beginnen Sie zu träumen, machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrer Traumimmobiliensuche zu unterstützen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Andrea Höferstock T: +43 699 1 4444 700 E: office@immobillas.at Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobillas.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://immobillas-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

Eckdaten

Grundfläche: 812m²

Wohnfläche: 217.63m²

Nutzfläche: 267.63m²

Zimmer: 7

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Elektro,

hwbwert: 119m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.82m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Kontaktinformationen

Vorname: Max

Nachname: Fitzke

E-Mail: info@immobilias.at