Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158233

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:650000€
Straße: Felixgasse
2124 Kreuzstetten
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani
Tel:
christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 137.02m²
Nutzfläche: 169.15m²
Grundfläche: 1682m²

Urlaubsfeeling pur: Traumhafter Bungalow mit Gartenparadies mit Biotop & Pool!

EINE OASE ZUM ANKOMMEN ? KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN!
Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort ? einem modernen Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten, eingebettet in die Ruhe und Schönheit der sanften Hügellandschaft von Kreuzstetten.
Diese Liegenschaft vereint ländliche Idylle mit Stadtnähe ? perfekt für alle, die Lebensqualität, Natur und Komfort in Einklang bringen möchten. Direkt hinter dem Grundstück eröffnet sich ein

herrlicher Blick über offene Felder und grüne Wiesen ? die angrenzenden Grundstücke werden land- und forstwirtschaftlich genutzt und verstärken das Gefühl von Freiraum und Entspannung.
Wohngenuss auf 1682 m² Grundfläche
Der Garten ist ein echtes Highlight: liebevoll gestaltet, mit stilvollem Landschaftsbau, einer großen Terrasse mit Pergola, einem überdachten Pool sowie zahlreichen lauschigen Plätzen zum Verweilen ? Ihre ganz persönliche Wohlfühl-Oase für jede Jahreszeit.
Der hochwertig sanierte Bungalow präsentiert sich modern, offen und lichtdurchflutet. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie umfassend saniert ? inklusive Fenster, Türen, Böden, Leitungen, Heizung. 2022 folgte der Zubau einer großzügigen Wohnküche in Massivbauweise im südwestlichen Bereich ? das Herzstück des Hauses für gesellige Momente mit Familie und Freunden.
Durchdacht, energieeffizient, vielseitig nutzbar
Ein neuer Carport wurde errichtet, ergänzt durch ein separates Nebengebäude ? ideal als Home-Office, Atelier oder Lagerfläche nutzbar. Der Eingangsbereich wurde um einen Windfang erweitert, der nicht nur Schutz bietet, sondern auch das architektonische Bild harmonisch abrundet. Beheizt wird das Haus nachhaltig und effizient mit einer Luft-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, die umweltfreundlich Strom liefert. Das bestehende Schwimmbecken wurde mit einer genehmigten Poolabdeckung ausgestattet
ERDGESCHOSS ? Wohnen mit Weitblick & Wohlgefühl
Schon beim Betreten des Hauses heißt Sie ein großzügiger, einladender Vorraum willkommen, von dem aus Sie zentral alle Wohnbereiche erreichen.
Das Esszimmer führt direkt in die rund 60 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche, die mit einem traumhaften Blick in den eigenen Garten und auf die sanfte Hügellandschaft dahinter begeistert. Ein stilvoller Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme und gemütliches Ambiente ? der perfekte Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.
Weiters stehen Ihnen ein Arbeitszimmer, ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit offenem Zugang zum großzügigen Garderobenraum sowie ein liebevoll gestaltetes Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gästebad, einen praktischen Abstellraum und eine funktionale Waschküche ? durchdachter Wohnkomfort auf einer Ebene.
GARTEN ? Naturparadies direkt vor der Tür
Der wunderschön angelegte Garten ist eine grüne Oase mit besonderem Charme:Ein Biotop, ein überdachter Pool und ein wertvoller Altbaumbestand schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Hier finden Sie unter anderem einen Weißenhorn, Blutahorn, Sanddorn, Mandelbäumchen sowie verschiedene Obstbäume wie Feigen, Äpfel, Ribisel, Himbeeren, Rhabarber und Stachelbeeren ? ein kleines Gartenparadies mit reicher Vielfalt.
Für kreative und kulinarische Momente sorgen eine separate Küchenhütte sowie eine charmante Holzatelier-Hütte im hinteren Gartenbereich.
KELLER ? Technik & Stauraum
Der Kellerbereich bietet einen Technikraum sowie zusätzlichen Stauraum ? funktional und kompakt.
HIGHLIGHTS

Südlich ausgerichteter Garten
Altbaumbestand und Beerensträucher
Große Terrasse mit Pergola
Infrarotkabine
Überdachter Pool (2x5m, 1,5m tief)
Pool mit Gegenstromanlage
Biotop
Große helle Wohnküche
Kaminofen im Wohnzimmer
Ruhige Lage in Stadtnähe
Nebengebäude - Werkstatt, Lager

HARD FACTS

Umbau in Holz- Trockenbauweise
Anbau in Massivbauweise
Eingangsbereich mit Windfang
3-fach verglaste Kunststofffenster von 2021
Pflegeleichter und robuster Vinylboden
Modern gestaltete Badezimmer
Fußbodenheizung über eine Luft-Wärmepumpe
Elektrofußboden im Keller
Parkettboden im Keller
Brunnen im Garten
BWT-Entkalkungsanlage ca. 10 Jahre alt
Carport mit Bewegungsmelder für 2 Fahrzeuge

INFRASTRUKTUR
Ruhige Lage mit bester NahversorgungDie Ortschaft überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe und familienfreundliche Atmosphäre. Umgeben von weiten Feldern, idyllischen Weinkellern sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet Kreuzstetten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit in der Natur.Dennoch ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt: Ein Nah&Frisch-Markt, ein regionaler Direktvermarkter, eine Poststelle, Trafik, Tankstelle sowie ein Allgemeinmediziner stehen im Ort zur Verfügung.Auch kulinarisch hat Kreuzstetten einiges zu bieten ? mit mehreren Restaurants und urigen Heurigen, die zum Genießen und Verweilen einladen.Besonders familienfreundlich: Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich direkt im Ort ? für kurze Wege und eine unkomplizierte Kinderbetreuung sowie Schulalltag.
ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Autobuslinie Kreuzstetten Lüßweg 655 m
Lokalbahnhof Niederkreuzstetten 910m
Direkte Schnellbahnanbindung S2 an Flughafen Wien

Nur ca. 30 Minuten von Wien entfernt, bietet Kreuzstetten eine hervorragende Anbindung an die Bundeshauptstadt. Über die A5 Nordautobahn sowie durch die nahe gelegene Schnellbahnstation in Mistelbach oder Niederkreuzstetten ist Wien sowohl mit dem Auto als auch öffentlich schnell und bequem erreichbar.
SONSTIGES
Manchmal fühlt es sich einfach richtig an ? ein Ort, der schon beim Ankommen wie Zuhause wirkt. Die Kombination aus Ruhelage, naturnahem Wohnen und Wien-Nähe macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Speckgürtel Wiens. Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen auf einer Ebene ? dieses attraktive Haus im Bungalow-Stil wartet auf Sie ? vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!
KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHTMaklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%Grunderwerbssteuer: 3,5%Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen
Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 bis EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.
Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Charme dieses Hauses verzaubern! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ? gerne nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme ? verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft erwerben zu können!
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.
Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.
»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 1682m²
Wohnfläche: 137.02m²
Nutzfläche: 169.15m²

Zimmer: 4.5
Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 132.2m²
hwbklasse: Dm²
fgeewert: 1.32m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€
Nebenkosten: 57.59€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene
Nachname: Christiani
E-Mail: christiani@feeling-home.at