Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 154298

erstellt am : 31.05.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:449000€
Straße: Am Ortsried
2301 Mühlleiten
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani
Tel:
christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 109.49m²
Nutzfläche: 238.57m²
Grundfläche: 750m²

Wohnen wie im Urlaub: Traumhaus im Bungalow-Stil mit Wintergarten, Pool & Wohlfühloase!

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - IHR PERFEKTES ZUHAUSE!

Willkommen in Ihrem charmanten Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten ? ruhig gelegen in Mühlleiten! Dieses gepflegte Zenker-Fertigteilhaus aus dem Jahr 1982 ist eine wahre Wohlfühloase und bietet die perfekte Kombination aus Stadtnähe und ländlicher Idylle. Hier heißt es: Koffer packen und einziehen!

Das großzügige Grundstück umfasst laut Grundbuch 750 m². Der wunderschön angelegte Garten beeindruckt mit stilvollem Landschaftsbau, einem Gartenpavillon, Palmen, Olivenbäumen und einem beheizten Pool. Ergänzt wird das Anwesen durch einen Keller mit Sauna und Party-Stüberl, eine große Garage sowie einen zusätzlichen PKW-Stellplatz. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Hausbrunnen, da es laut Eigentümer in Mühlleiten keine Ortswasserleitung gibt.

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und modernisiert. Vor ca. Vor 10 Jahren erfolgte die Umstellung von der alten Ölheizung auf eine effiziente Gas-Zentralheizung. Eine hochwertige neue Sicherheitseingangstür sorgt für zusätzlichen Schutz. Außerdem wurden die Dachrinnen (vor ca. 4 Jahren), die Abflüsse sowie der Boden (vor ca. 3 Jahren) erneuert.

ERDGESCHOSS

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der Zugang zu allen Wohnbereichen bietet. Von hier aus gelangen Sie in die separate Küche, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und wunderschönem Kachelofen, drei Schlafräume, einen Garderobenraum, das Badezimmer sowie das WC.

Die Küche verfügt über einen direkten Durchgang ins Wohnzimmer. Der helle und freundlich gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch den großen Kachelofen stilvoll ergänzt und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer führt direkt in den gezielt ausgerichteten Wintergarten, der dank großer Schiebetüren mit Innenrollos und einem Plexiglasdach mit Dachbeschattung flexibel genutzt werden kann. An warmen Tagen lassen sich die Glaselemente fast vollständig öffnen, sodass der Wintergarten zur einladenden Terrasse wird.

KELLER

Der Keller umfasst zwei vielseitig nutzbare Räume, ein gemütlich gestaltetes Stüberl, eine Waschküche, einen Heizraum sowie einen Wellnessbereich mit Sauna, integriertem Infrarotstrahler, einer Dusche sowie ein separaten WC.

HIGHLIGHTS

Südwest ausgerichteter Wintergarten
Wunderschön gestalteter Garten
Beheizter Pool im Garten
Solardusche im Garten
Wellnessbereich im Keller
Klimaanlage im Essbereich und im Hauptschlafzimmer
Ruhige Lage in Stadtnähe

HARD FACTS

Zenker-Fertigteilhaus, Holzriegelbauweise
2-fach verglaste Kunststofffenster von 1982

Wasserversorgung über Hausbrunnen
Wasserentkalkungsanlage im Keller
Vaillant Gas-Zentralanlage
Garage für 2 PKWs geeignet

INFRASTRUKTUR

Ruhige Lage: Supermärkte wie BILLA, Hofer, Lidl, eine Drogerie (BIPA) und eine Bäckerei befinden sich in der nahe gelegenen Gemeinde Groß-Enzersdorf sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie eine Bank, Postfiliale, Trafik, Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). In Groß-Enzersdorf gibt es auch diverse Restaurants, Cafés und zum Einkaufen das Marchfeld Center. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in Groß-Enzersdorf (verschiedene Kindergärten, eine Volksschule in Groß-Enzersdorf sowie in Oberhausen).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Autobuslinie 553 Mühlleiten bei Wien Hubertusstraße in ca. 308 m bis
Groß-Enzersdorf Busbahnhof oder Oberhausen
Mit Anschluss an Autobuslinie 550 Groß-Enzersdorf Busbahnhof oder Oberhausen nach Wien Aspernstraße
Mit Anschluss an U-Bahn-Linie U2 Aspernstraße
Groß-Enzersdorf Busbahnhof Autobuslinie 26A fährt durch Essling, Aspern, Stadlau bis zur U1 Station Kagran

SONSTIGES

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-ÜBERSICHT
Maklerhonorar: 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 (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.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum vom eigenen Einfamilienhaus! 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 <3.250mApotheke <4.000mKlinik <7.750mKrankenhaus <5.750mKinder & SchulenSchule <2.000mKindergarten <1.750mUniversität <3.250mHöhere Schule <7.250mNahversorgungSupermarkt <2.250mBäckerei <3.500mEinkaufszentrum <4.500mSonstigeBank <3.500mGeldautomat <3.500mPolizei <4.250mPost <3.750mVerkehrBus <250mU-Bahn <7.500mStraßenbahn <7.500mAutobahnanschluss <5.000mBahnhof <5.750mFlughafen <7.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 750m²
Wohnfläche: 109.49m²
Nutzfläche: 238.57m²

Zimmer: 4
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 126.3m²
hwbklasse: Dm²
fgeewert: 1.62m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Kontaktinformationen

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