



Inserat ID: 133788

erstellt am : 06.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 950000€

Straße:

2100 Stetten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 240m²

Nutzfläche: 398m²

Grundfläche: 961m²

Korneuburg-Nähe *Großzügiges Wohnvergnügen*



Gemütlich, modern und atmosphärisch präsentiert sich dieses Traumdomizil für große Familien. Die Liegenschaft wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und ist nicht nur hervorragend für Großfamilien, sondern auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten geeignet.

Eingebettet auf einem 961 m² großen Grundstück lässt das Platzangebot auf einer Wohnfläche von ca. 240 m² und einer Nutzfläche von ca. 398 m² (!) in diesem Domizil keine Wünsche offen. Es liegt in herrlicher, ruhiger und vor allem sonniger Siedlungslage in dem entzückenden Ort Stetten, einer beliebten Gegend Nahe Korneuburg, 14 km von Wien entfernt.

Die funktionale Raumaufteilung dieses Familienparadieses lautet wie folgt (m2 sind Cirka-Angaben):

Erdgeschoss:

105 m2 Wohnfläche + 34 m2 Terrasse mit Pergola + 50 m2 Garage

Über den geräumigen Vorraum betritt man das 55,41 m2 große, sonnendurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang auf die Terrasse mit Pergola, die in den südseitig orientierten Garten führt. Ein Kachelofen im Zentrum des Wohnraums sorgt für wohlige Wärme. Die mit einer DAN-Einbauküche komplett ausgestattete Küche mit rundem Essbereich ist über den Vorraum aber auch über das Wohnzimmer begehbar. Im Erdgeschoss befindet sich weiters ein kleines Zimmer (Büro), 1 WC und 1 Abstellraum.

Obergeschoss:

99,73 m2 plus ein 36 m2 (Bodenfläche) großes Schlafzimmer mit Dachschrägen

Vom hellen Gangbereich aus sind alle 5 Schlafzimmer getrennt begehbar, sowie das helle Badezimmer (mit Dusche, Wanne und WC ausgestattet). Das Master Bedroom, ein wahres Refugium der Ruhe, überzeugt mit eigener Ankleide und einem luxuriösen Bad en Suite. Diese Wellnessoase verfügt über einen imposanten Erkerbereich mit runder Whirlpool-Badewanne, eine geräumige Dusche mit Glaswand, sowie eine Toilette.

Kellergeschoss:

106,79 m2

Auch dieser Bereich verfügt über Fußbodenheizung, bietet viel Stauraum im Lagerraum, einer Waschküche, aber auch Gemütlichkeit im Stüberl oder dem 50 m2 großen Freizeit-/Hobbyraum (hier findet sich auch eine Dusche und ein WC). Der Technikraum ist von hier aus begehbar.

Die Doppelgarage ist gemütlich vom Vorraum des Erdgeschosses aus zugänglich.

Im gesamten Haus (bis auf Garage) sorgt die Zentralheizung mit Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe für ein behagliches Wohnklima. Die Erdwärmekollektoren befinden sich im Gartenbereich.

Der sonnige Garten ist über die große Terrasse vom Wohnbereich aus begehbar, aber auch die Garage verfügt über einen Ausgang in den Garten. Am Grundstück befindet sich eine Gartenhütte, ein Carport sowie ein kleiner Basketballplatz.

Highlights:

- Großzügiges Wohnen in Südlage
- Energieeffizientes Wohnen mit Erdwärme
- Doppelgarage und Carport
- Massivbauweise mit Wienerberger-Ziegel (30 cm + 14 cm Dämmung)
- Bramac Dachziegel
- Bewässerungsanlage
- Wäscheabwurfschacht im Haus
- Außenrollos
- Kachelofen
- Klimaanlage im Wohnraum und den Schlafzimmern
- DAN-Einbauküche mit Side-by-Side Kühlschrank

Dieser stilvolle Wohnflair besticht nicht nur durch klassische Eleganz sondern auch durch qualitativ hochwertige Ausstattung und die gelungene Raumaufteilung garantiert höchste Lebensqualität für Liebhaber von großzügigem Wohnen!

Es wird darauf hingewiesen, dass die bewilligten Baupläne vom Ist-Zustand abweichen. Die Original-Pläne werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Lagebeschreibung: Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage. Stetten ist eine charmante, kleine Gemeinde im Bezirk Korneuburg, die für ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu Wien geschätzt wird.

In Stetten sind alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Bank, Schule und Kindergarten und eine Arztpraxis befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Dies gewährleistet eine komfortable und zeitsparende Versorgung.

Verkehrsanbindungen: Stetten bietet eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Mit der Buslinie 857 erreicht man Korneuburg in 8 Minuten. Der Bahnhof ist 1,3 km entfernt. Die Nähe zur S1 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A22 und somit eine zügige Fahrt nach Wien und in andere Teile Niederösterreichs.

Freizeitangebote: Die Umgebung von Stetten bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Wander- und Radwege. Besonders erwähnenswert ist der Stettner Rundwanderweg. Kulturell Interessierte können die nahegelegene Fossilienwelt besuchen, die spannende Einblicke in die prähistorische Vergangenheit der Region bietet. Zudem laden lokale Heurige und Gasthöfe dazu ein, die kulinarischen Spezialitäten und Weine der Region zu genießen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an urbane Zentren aus, was sie sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<3.500m Apotheke <4.500m Krankenhaus <4.500m Klinik
<9.500m Kinder & Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität
<8.000m Nahversorgung
Supermarkt <2.500m Bäckerei
<3.500m Einkaufszentrum <6.500m Sonstige
Bank <500m Geldautomat
<500m Post <2.500m Polizei <4.000m Verkehr
Bus
<500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.500m Straßenbahn
<8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 961m²

Wohnfläche: 240m²

Nutzfläche: 398m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 61m²

fgeewert: 0.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at