

Inserat ID: 192685

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255000€

Straße:

3508 Tiefenfucha

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 104m²

Grundfläche: 456m²

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Einfamilienhaus mit herrlichen Blick in die angrenzenden Weingärten



In der idyllischen Ortschaft Tiefenfucha, der Marktgemeinde Paudorf zugehörig, ist dieses Einfamilienhaus direkt neben mehreren Weingärten zu verkaufen.

Das Grundstück weist laut Grundbuch eine Fläche von gesamt 456 m² mit der Widmung "Bauland Wohngebiet" auf. Die Liegenschaft wurde von 1967 bis 1970 errichtet, in diesem Jahr erfolgte auch damals die Kolladierung / Benützungsbewilligung.

Betreten Sie Ihr zukünftiges Zuhause in einer der schönsten Weingegenden Österreichs und lassen Sie sich von den vier hellen und freundlichen Zimmern und einer Küche begeistern, die Ihrer Familie ausreichend Platz für die persönliche Entfaltung bieten. Sei es ein Kinderzimmer, ein

Arbeitszimmer, oder ein gemütliches Gästezimmer im OG, Ihren Verwendungsideen sind keine Grenzen gesetzt. Vom Garten und vom Balkon aus genießen Sie einen herrlichen Blick direkt in die angrenzenden Weingärten mehrerer Winzer aus der näheren Umgebung.

Raumaufteilung:

Windfang

Vorraum

Speis

WC

Bad

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Im OG wurde ein weiteres sehr geräumiges Schlafzimmer mit knapp 21 m² nachträglich eingerichtet.

Im Laufe der Jahre wurden folgende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt:

1996: Elektroverteiler

2003: Fenster, Terrassentüren, Balkontüren, Haustüre neu

2009: Sanitärinstallationen, Verrohrung und Verfliesung neu

2013: Dacheindeckung, Fassade Malerarbeiten

2024: Sanitärgeräte, Armaturen, Heizungsverrohrung, Luftwärmepumpe installiert

Das Haus wurde vorher mittels Gasheizung beheizt, der Gasanschluss ist immer noch an der Hausmauer vorhanden, im Wohn- und Schlafzimmer steht auch noch ein Holzofen zur Beheizung in der Übergangszeit bereit.

Anschluss an Ortswasserkanal, Abwasserkanal sowie Stromnetz

Bauausführung:

Fundamente aus Stampfbeton auf tragfähigen Boden, Fußboden Keller wurde als Unterbeton mit verriebener Oberfläche ausgeführt.

Das aufgehende Schalbetonmauerwerk wurde in 40 cm Stärke erstellt, in beiden Geschoßen wurde eine Fertigteildecke System Katzenberger verlegt.

Das Mauerwerk im EG wurde in Hohlblocksteinen 25 cm Stärke, die Zwischenwände aus Ziegeln bzw. Dübasteinen errichtet. Im EG besteht der Fußboden aus Holz, bzw. wurde in den späteren Jahren Parkettböden sowie Laminatböden verlegt.

Als Dacheindeckung wurden Strangfalzziegel verwendet, als Außenputz wurde ein rauh verriebener, naturbelassener Rauhputz verwendet, der Sockel mit Zementkratzputz.

Raumhöhe Keller: 2,1 m

Raumhöhe EG: 2,65 m

Verpassen Sie nicht die tolle Gelegenheit diese schöne Liegenschaft in Tiefenfucha auch kurzfristig zu besichtigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der ruhigen und schönen Lage dieser Liegenschaft überzeugen!

Hinweis:

a) Zufahrtsrecht für Weinbauern

Ein außerbücherliches Servitut (auch außerbücherliche Dienstbarkeit genannt) ist ein Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück (z.B. ein Wegerecht), das zwar rechtlich wirksam ist, aber nicht im Grundbuch eingetragen wurde, oft durch langjährige, offenkundige Nutzung (Ersitzung) entstanden, aber auch vertraglich begründet sein kann.

Diese Rechte müssen vom Eigentümer geduldet werden, obwohl sie nicht im Grundbuch vermerkt sind, und gelten oft auch bei einem Eigentümerwechsel.

b) Keller: Dem Alter entsprechend an einigen Stellen Putzschäden ersichtlich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt
<2.500m Apotheke <2.000m Klinik <2.500m Krankenhaus
<5.500m Kinder & Schulen Schule <2.500m Kindergarten
<2.000m Universität <6.000m Höhere Schule
<5.000m Nahversorgung Supermarkt <2.500m Bäckerei
<2.500m Einkaufszentrum <6.000m Sonstige Bank <2.500m Geldautomat
<2.500m Post <4.500m Polizei <5.000m Verkehr Bus
<500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <2.500m Flughafen
<9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 456m²

Wohnfläche: 104m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 255000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at