



**RUHIGE WOHLNLAG MIT BESTER
INFRASTRUKTUR**

247.000,00 € | 5 Zimmer | ca. 122,00 m²
3462 Absdorf

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/31380
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Lage	Tulln, Stockerau, Krems
Baujahr	1971

DETAILS

Grundfläche	ca. 645,00 m²
Wohnfläche	ca. 122,00 m²
Zimmer	5
Keller	1
WC	1
Bad	1
Terrasse	1
Garagenstellplätze	1
Freistellplätze	2
HWB Klasse	G
HWB Wert	255 kWh/m²a
fGEE Klasse	E
fGEE Wert	2.89

Heizung	Zentralheizung (Öl)
KOSTEN	
Kaufpreis	247.000,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTDESCHEIBUNG

In schöner, ruhiger Wohnlage mit gut dimensioniertem Garten, mitten im Ort mit direkter Bahnanbindung, befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1971.

HIER GEHTS ZUR VIRTUELLEN BESICHTIGUNG: <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/53yxo/de>

Hier wird Lebensqualität und Ruhe, wie nur bei ganz wenigen Liegenschaften groß geschrieben. Wohnen inmitten der Natur, dennoch müssen Sie auf Infrastruktur durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen nicht verzichten.

Diese Liegenschaft besticht durch eine ruhige Wohnlage mit herrlichem Ausblick in den hauseigenen Garten. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die aussergewöhnlich ruhige Lage oder der herrliche Gartenbereich.

Das fast vollständig unterkellerte Haus ist sofort verfügbar und bietet ca. 122m² Wohnfläche im Erdgeschoß.

Vom Vorgarten aus gelangt man über einen Windfang in einen großzügigen Vorraum mit Garderobe. Alle Räumlichkeiten sind zentral begehbar, ein großer Vorteil, welchen man nicht außer Acht lassen sollte.

Eine separate Küche inklusive Einbaugeräte, angrenzender Speis sowie eigenes Esszimmer und ein mehr als großzügiger, heller Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die südwestseitig ausgerichtete Terrasse bieten ausreichend Platz. Weitere Wohnwünsche werden durch ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein vom Badezimmer mit Badewanne getrenntes WC erfüllt. Ein weiteres, derzeit offen angelegtes Zimmer mit direktem Terrassenausgang über den Vorraum vervollständigt das umfassende Raumangebot, wäre mit wenig Aufwand in ein eigenständiges Zimmer trennbar.

Massive Stiegenanlagen verbinden das Erdgeschoß mit dem Keller. Auf dieser Ebene befindet sich der Technikraum sowie ausreichend Stauraum oder Platz für Personen mit aufwendigen Hobbies. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer Ölzentralheizung, welche sich ebenfalls gemeinsam mit dem Tankraum auf dieser Ebene des Einfamilienhauses befindet. Eine Garage sichert einen trockenen Unterstand für Ihr Auto.

Das Haus selbst befindet sich in einem guten Zustand, der herrliche Terrassen- und Gartenbereich lädt zu angenehmen Sonnenstunden sowie zu herrlichen Grillnachmittagen mit Ihrer Familie oder Freunden.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche mit etwas handwerklichem Geschick und viel Farbe die Liegenschaft in ein wahres Schmuckstück verwandeln möchten, um der außerordentlich guten Lage vollends gerecht zu werden.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!



LAGEBESCHREIBUNG

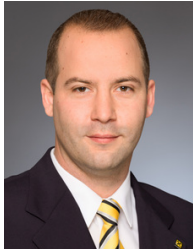
Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Liegenschaft liegt in einer kaum befahrenen Seitenstraße in einer der besten Wohnlagen von Absdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **anfragen.peter.fellhofer@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

