



#0001006473

**WOHNEN IN PARADIESISCHER GRÜNRUHELAGE IN SACKGASSE
MITTEN IM HERRLICHEN WIENERWALD MIT ATEMBERAUBENDEM
AUSBLICK**

3443 Au am Kraking



Kaufpreis: 379.000,00 €

Wohnfläche: 124,08 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Umgeben von Natur in atemberaubender Wienerwaldlage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen, unverbaubaren Blick in die Region, mit direkt an die Liegenschaft angrenzende Wald- und Wiesenflächen zu genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage in einer Sackgasse, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Alles in allem bin ich unbestritten eine sehr hochwertige Liegenschaft, auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all meine Vorzüge zu schätzen wissen. Ursprünglich wurde die Liegenschaft als Einfamilienhaus in Massivbauweise konzipiert, in den Jahren 2010-2011 durch eine Aufstockung in Fertigbauweise als Zweifamilienhaus ausgebaut. Derzeit wird die Liegenschaft mit Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten von einer Familie bewohnt.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe, Abstellraum sowie ein vom Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine getrenntes WC. Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Wohnebene durch ein Wohnzimmer, eine separate Küche mit sämtlichen Einbaugeräten und ein Schlafzimmer erfüllt. Ein Pellets-Einzelofen verbreitet angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen und bietet eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Über ein separates Stiegenhaus erreichen Sie das Obergeschoss dieser einzigartigen Liegenschaft. Hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, einen imposanten Wohnessalon mit einem Einzelofen, welcher an kühleren Tagen eine angenehm, wohlige Wärme verbreitet und offener, integrierter Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie durch ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Flüssiggas, kombiniert mit den beiden Einzelöfen. Eine Garage bietet Schutz für Ihr Auto, ausreichend Parkplätze sind zusätzlich vorhanden.

Mit Ausnahme von zeitgemäßen, optischen Adaptierungen, verlangt dieses Wohnjuwel nach viel Farbe und nur minimalen Investitionen, um den eigenen Wohnbedürfnissen und der außerordentlich guten Lage vollends und ideal gerecht zu werden.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten oder die hervorragende, um nicht zu sagen einzigartige Wohnlage.

**Maklerservice & Bewertung**

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick lädt der in leichter Hanglage situierte Garten. Der liebevoll, sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde und bietet ein kleines Nebengebäude, welches derzeit als Lager für Gartengeräte und Pellets genutzt wird sowie ein kleines Gartenhaus. Auch die unmittelbare Nähe zum Wienerwald ist ein Alleinstellungsmerkmal. Lebensqualität und Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser außergewöhnlichen Wohlfühlliegenschaft zu machen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1950, 2011
Heizung	Zentralheizung: Flüssiggas, Ofen: Pellets, Ofen: Pellets
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	124,08 m ²
Grundfläche	680,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	13.04.2022
Gültig bis	12.04.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	76,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,95
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	379.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	379.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Au am Krasing liegt inmitten des ruhigen Wienerwaldes und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

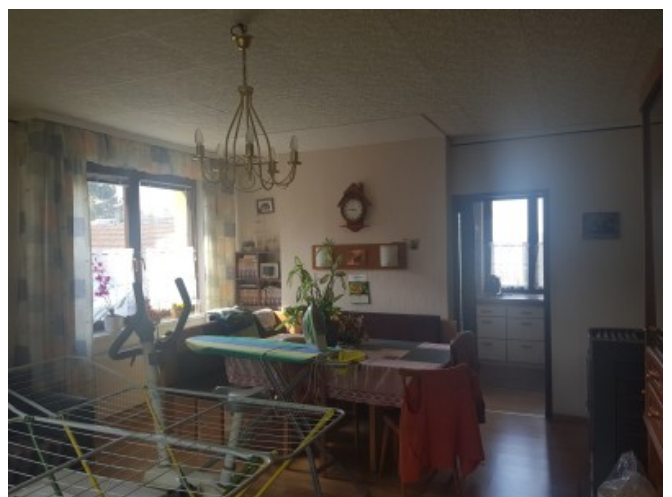
Au am Krasing, ein aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Tulln, Wien und St. Pölten, sowie der sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Wien und St. Pölten durch die Bundesstraße B1 sehr beliebter Wohnort. Der Ort ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum neuen HL-Bahnhof Tullnerfeld, von welchem aus Wien und St. Pölten in wenigen Minuten erreichbar sind.

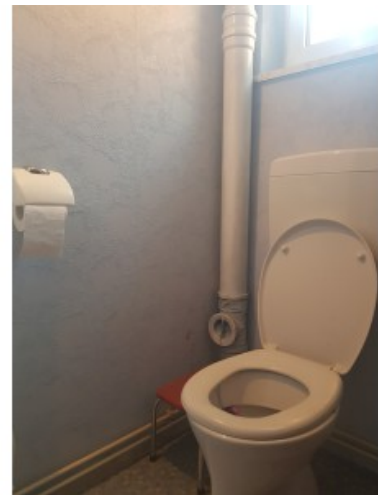
In der Stadtgemeinde Pressbaum bzw. im nahe gelegenen Sieghartskirchen sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule vorhanden. Über den in wenigen Fahrtminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen zusätzlich ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALERIE









Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten-Marktwert
 - Standort & View
 - Raiffeisen-Plan in dieser Umgebung
 - Immobilien
 - Wohnlagen

Für unsere zahlungswilligen Profikunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigenheimverkäufen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAHLT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

