



#0001008128

## Traumhaft schöner komplett renovierter Streckhof

2452 Mannersdorf am Leithagebirge



Kaufpreis: 698.000,00 €

Wohnfläche: 186,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Walter Haider  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
walter.haider@riv.at  
+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Liebevoller Streckhof mit uneinsehbarem Innenhof und Pool!

Koffer packen ,Einziehen, Wohlfühlen !

Grundstücksfläche ca. 487m<sup>2</sup>. Wohnfläche ca. 186m<sup>2</sup>.

Der Streckhof wurde ca. 1930/ 1946 errichtet und im Jahr 2023 komplett umfangreich saniert und mittels Luft - Wärmepumpe -Fußbodenheizung (auch im Keller) beheizt.

Der herrliche Innenhof mit Garten und beheizten Pool lässt den stressigen Alltag vergessen.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Vorraum

großes Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche

1 Zimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

Technikraum

Raumaufteilung Obergeschoss:

Schlafzimmer

Kinderzimmer mit Aufgang Galerie

großes Badezimmer mit Badewanne und WC

Teilkeller:

1 Kellerraum

Billardzimmer

Die Nebenräume im Innenhof bieten ausreichend Platz für Stauraum oder Ihre Hobbies.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930/1946
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 487 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 487 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	27.04.2022
Gültig bis	26.04.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden	Zustand	Gut
Sonderausstattung	Swimming Pool	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	Internetanschluss	Fußboden	Fliese



**Maklerservice & Bewertung**

Bauart

Ziegel-Massivbauweise

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine,  
Badewanne,  
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Wohnküche



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

Kaufpreis	698.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	698.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Mannersdorf verfügt über eine gute Versorgung mit Geschäften und Dienstleistern des täglichen Gebrauchs. Einkaufszentren, viele Dienstleister und größere Supermärkte finden Sie in etwa 17 Kilometern Entfernung in der Stadt Bruck an der Leitha.

Zudem ist der Ort berühmt für sein Thermal-Sportbad und den Mannersdorfer Kalkstein. Das Schloss war eine beliebte Sommerresidenz von Kaiserin Maria Theresia.

Eisenstadt ist ca. 25 Minuten Fahrzeit entfernt, der Stadtbeginn von Wien ca. 30 Minuten.

Besonders in Wien bieten sich sämtliche Geschäfte, Dienstleister und Einrichtungen auch über den täglichen Bedarf hinausgehend. Das Mega-Shopping-Center SCS ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar.

## BILDUNGS-EINRICHTUNGEN:

Mannersdorf verfügt über drei Kindergärten, eine Volksschule und eine "Neue Mittelschule" (NMS). Weiterführende Schulen wie weitere Mittelschulen und Gymnasien finden Sie in Bruck an der Leitha, etwa 17 Kilometer entfernt.

Die größeren Städte, allem voran Wien, bieten zusätzliche Bildungseinrichtungen, darunter Universitäten und Fachhochschulen.

## INFRASTRUKTUR

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Mannersdorf am Leithagebirge

### Kultur & Freizeit

< 1km: Air Fitness

Stadtmuseum Mannersdorf

### Bildung

< 1km: Volksschule

Neue Mittelschule

NÖ Landeskindergarten Mannersdorf am Leithagebirge

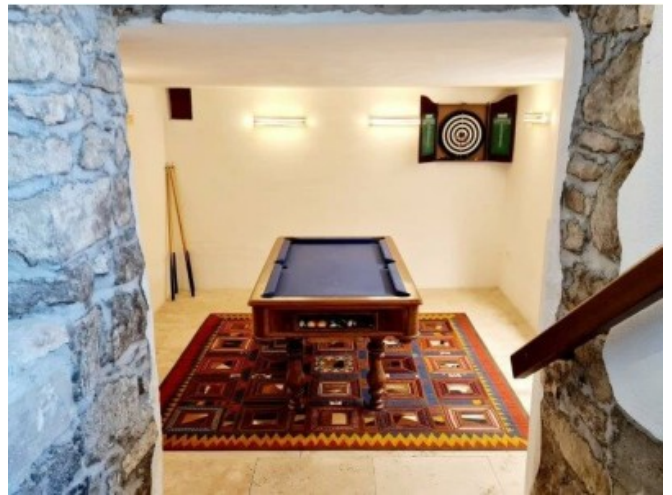
### Gesundheit

Apotheke 'Zum heiligen Leopold'

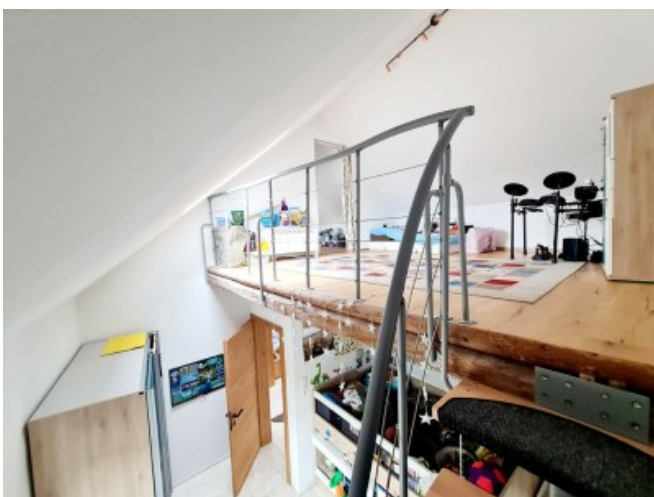


GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

