



#0001008603

**TRAUMHAFTES BLOCKHAUS AUF WEITLÄUFIGEM GRUNDSTÜCK  
MIT OBSTBÄUMEN FÜR GARTEN- UND NATURLIEBHABER IM  
NAHBEREICH VON WIEN**

3702 Stranzendorf



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 126,83 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Dieser Wohntraum in schönster Grünruhelage, etwas abseits in einer ruhigen Seitengasse, somit sehr ruhig mit herrlichem Blick in den hauseigenen, parkähnlichen Garten und in die Felder und Wälder der Region, direkt am Feldrand gelegen, wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche durch dieses traumhafte Blockhaus inmitten der Natur in Stranzendorf durch einen wunderbaren Grünblick, hochwertige Ausstattungsdetails, herrliche, westseitige Sonnenterrasse mit Blick in den natürlich angelegten Garten mit vielen Obstbäumen sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und einen herrlichem Balkon mit traumhaftem Ausblick.

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den hauseigenen, natürlich angelegten Garten von der Terrasse aus an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage, direkt am Feldrand, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Diese unbestritten außergewöhnliche Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit einem großzügigen Garten. 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.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe, Speis bzw. Abstellraum, ein vom Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche separates WC samt Bidet. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten, offenen Wohnsalon mit Wohnbereich inkl. integrierter Küche mit sämtlichen Markengeräten und angrenzendem Wohnbereich und Ausgang auf die westseitige Sonnenterrasse und in den Garten erfüllt. Ein herrlicher Kachelofen bietet angenehm wohlige Wärme und viele schöne Stunden.

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, welcher als Büro genutzt wird und von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie ein gut dimensioniertes Kinderzimmer, welches auch teilbar wäre, erfüllt. Der dem Galeriebereich vorgelagerte Balkon bietet einen herrlichen Fernblick in die Felder und Wälder der Region sowie in den hauseigenen Garten mit beheiztem Pool.

**Maklerservice & Bewertung**

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche offen, hier befinden sich diverse Kellerräumlichkeiten sowie die Waschküche und der Wellnessbereich mit einem zusätzlichen WC und einem Einzelofen mit Holz. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft selbstverständlich kostengünstig anhand eines stilvollen Kachelofen, eines Einzelofens, mehrerer Marmorsteinheizkörper mit Strom und einer Split Klimaanlage für Heizen und Kühlen. Im Badezimmer ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick laden die Terrassen- und Balkonbereiche. Der sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde, bietet selbstverständlich einen beheizten Pool und diverse Nebengebäude für Personen mit etwas platzaufwendigeren Hobbies. Lebensqualität und Familiensinn stehen bei dieser Liegenschaft an erster Stelle!

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	28.02.2005
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Garage, Carport, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.831 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	450.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Stranzendorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf und der Stadt Stockerau sowie den damit verbundenen sehr guten Anbindungen an das Verkehrsnetz, sehr beliebter Wohnort.

Stranzendorf liegt im Hügelland des südlichen Weinviertel an der Weinregion Wagram, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf, Hollabrunn, Stockerau und Tulln, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs offen bleiben.

Im Ort bzw. in der Gemeinde selbst sind ein Arzt, eine Bank, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten sowie eine Volksschule vorhanden. Die Region, wie sie schöner kaum sein könnte, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch die nahe gelegenen Bahnhöfe Großweikersdorf, Sierndorf und Göllersdorf sowie Stockerau sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.

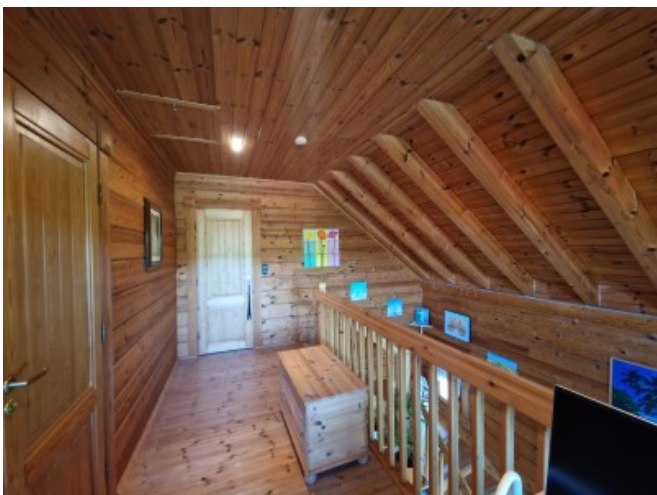
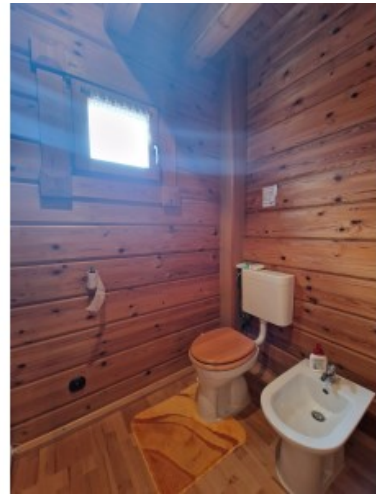




GALERIE

















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

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 ☎ 0664 60 517 517 77  
 ✉ peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem österreichweiten Netzwerk
  - Internat. & Netz
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilien.com
  - ImmoScout24

Für unsere zahlungsbereitigen Raiffeisenkunden sind wir ebenfalls auf der Suche nach:

- Filialen
- Eigenheimwohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zwerchhäuser
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 ☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIENWERT-ANFRAGEN**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

