



#0001008603

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

3702 Stranzendorf



Purchase price: 450.000,00 €

Living Area: 126,83 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1995
Construction status	Finished
Construction Completion Date	28.02.2005
Heating	Ofen: Wood, Self- Contained Central Heating: Electric
Car Spaces	Garage, Carport, 2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 127 sqm
Base Area	ca. 1.831 sqm
Cellar Area	ca. 79 sqm

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	450.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	450.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

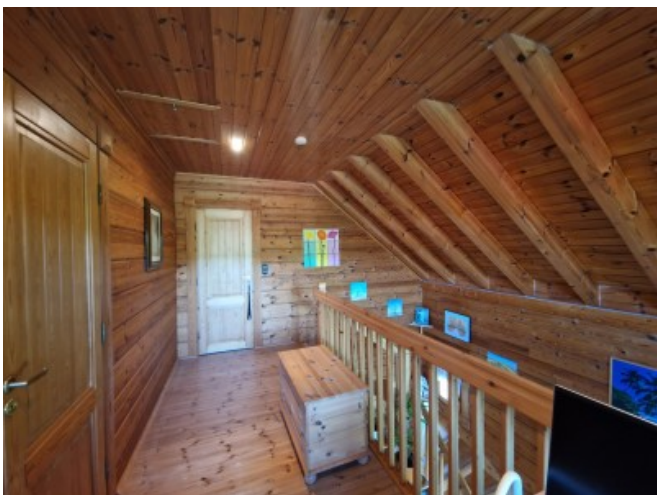
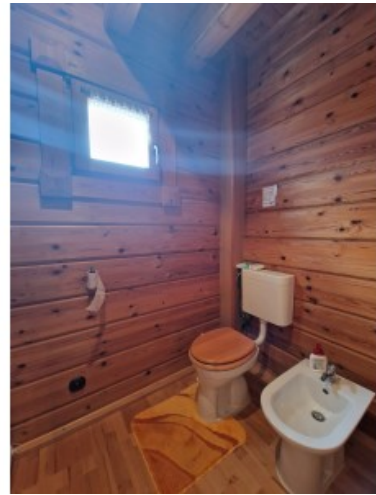
Im Ort bzw. in der Gemeinde selbst sind ein Arzt, eine Bank, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten sowie eine Volksschule vorhanden. Die Region, wie sie schöner kaum sein könnte, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste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



GALLERY











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 internationalen Netzwerk
 - Irland & Mexiko
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Finanzdienstleistungen

- Für unsere zahlungsbereitigen Raiffeisenkunden sind wir ebenfalls auf der Suche nach:
- Häusern
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Zirkularen
 - Anlage- und Gewerbeobjekten



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

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
 0664 60 517 517 77 www.raiffeisen-immobilien.at

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

