



#0001008611

**FAMILIENWOHNTRAUM IN BESTLAGE VON HAUSLEITEN MIT
VIELEN HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNGSDETAILS UND HOHER
LEBENSQUALITÄT SOWIE WOHNKOMFORT**

3464 Hausleiten



Kaufpreis: 699.000,00 €

Wohnfläche: 258,80 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünlage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den Garten an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger Zentrums Lage, 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, liegt direkt vor Feldern der Region in einer trotz der angrenzenden Bahn, relativ ruhigen Wohnlage. 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 integrierter, großer Garderobe. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnbereich inkl. angrenzender, offener Küche mit sämtlichen Einbaugeräten und direkter Verbindung in den integrierten Wohnsalon, ein Schlafzimmer, ein vom Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche separates WC erfüllt. Vervollständigt wird das Ambiente durch einen direkten Ausgang in den herrlichen Garten.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Dusche und WC sowie vier weitere Zimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Pellets. Ausreichend Stauraum bietet die Garage sowie der Keller, wo sich auch die gesamte Haustechnik befindet.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die Ausstattungsdetails oder die einzigartige Lage in einer relativ ruhigen Wohnsiedlung in Zentrumsnähe.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick lädt der liebevoll, sehr natürlich angelegte Garten und ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde. Lebensqualität und Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!



Maklerservice & Bewertung

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn und Lebensqualität wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

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.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2005
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	15.01.2024
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	2 x Garage, 4 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 259 m ²
Grundfläche	ca. 1.000 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	30.07.2016
Gültig bis	29.07.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	47,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1

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

Kaufpreis	699.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	699.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Hausleiten liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Im Ort sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

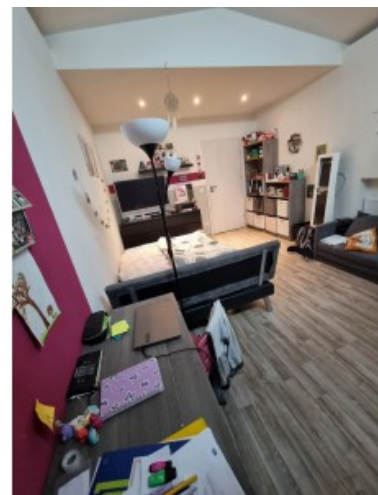
Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien und Krems, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten, Tulln und Wien.



GALERIE













„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 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

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 Marktpreis
- Wir unterstützen Ihre Immobilie in unserem starkem Netzwerk
 - Markt & Preis
 - Makler-Netzwerk in dieser Umgebung
 - Fernverkäufe
 - Verkaufsplan

Für unsere zahlungsgünstigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Berggrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshäusern
- Möbliert und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und wählen Sie die zuverlässigen Raiffeisenkunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

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

GRATIS IMMOBILIEN WERTBEURTEILUNG



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

