



#0001008611

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

3464 Hausleiten



Purchase price: 699.000,00 €

Living Area: 258,80 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Apartment House, House: Other, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2005
Construction status	Finished
Construction Completion Date	15.01.2024
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	2 x Garage, 4 x Open

AREAS

Living Area	ca. 259 sqm
Base Area	ca. 1.000 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	30.07.2016
Valid until	29.07.2026
HWB-Value (KWh/m ² /a)	47,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,73
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	699.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	699.000,00 €
-----------------	--------------

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

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.

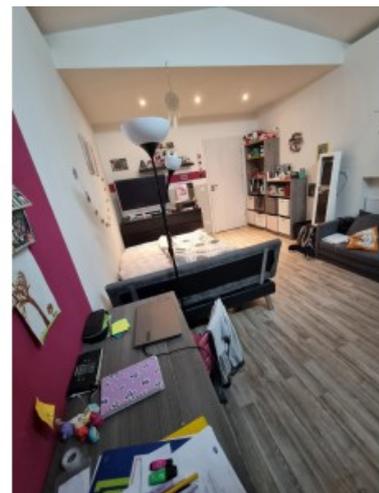
Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien und Krems, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten, Tulln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



GALLERY













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
 - Internat. & Priv.
 - Makler- & Makler in dieser Umgebung
 - Fernverkäufer
 - Verkaufsstellen

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

- Hypothek
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftl. Flächen
- Dreibäder
- Möblierte Gästebestellen

Setzen Sie auf Profis und wählen auch Sie zu unserem zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungstermin!

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

GRATIS IMMOBILIEN WERTBEURTEILUNG

LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

