

Gediegenes Landhaus Nähe Wien

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitales-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/217
Adresse: Wien-Umgebung; 2320 Mannswörth
Nähe: Stadt Schwechat
Baujahr: ca. 1985
Energieausweis: liegt vor
HWB: 133
fGEE: 1,57
Grundstück: ca. 829 m²
Zimmeranzahl: 4
Heizung: Gas, Zentralheizung, Fußboden

Preise

Kaufpreis: € 597.000,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhaftes Wohnen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!

Erreichen Sie Wien Hauptbahnhof vom nahegelegenen Bahnhof in ca. 15 Minuten. Sowohl die öffentliche Verkehrsanbindung als auch die Anbindung mit dem PKW (über S1, A4) ist sehr gut.

Das Objekt im Speckgürtel von Wien mit seiner optimalen Verkehrsanbindung ist speziell bei den heutigen Baukosten mit den vielen Möglichkeiten eine gute Chance, da die Grundsubstanz solide errichtet wurde.

Herrschaftliches Wohnen in einer Immobilie, die darauf wartet seinem persönlichen Stil angepaßt zu werden. Die Immobilie wurde bei seiner Errichtung sehr fortschrittlich und weitblickend konzipiert, als Bungalow bei welchem man auch die drei Stufen einfach mit einer Rampe überwinden könnte. Der Traum vieler Menschen ist es, nicht ganze Geschoße mit Stiegen überwinden zu müssen.

Das Riegelhaus wurde von der Firma Augsburg aus Fischamend errichtet, welche auch noch heute einen erstklassigen Ruf genießt. Das zeigt sich in vielen Details und dem qualitativen Ausdruck, so beträgt die Raumhöhe 2,60 m.

Die Immobilie ist inzwischen nur etwas in die Jahre gekommen, wurde laufend in Schuss gehalten, wartet jedoch darauf mit ihrem wunderschönen Garten und dem Pool wieder in wunderbare Hände zu gelangen und somit wieder in neuem Glanz zu erstrahlen. Sie ist leicht sanierungsbedürftig, so ist z.B. die Heizung derzeit eine Gasheizung, wobei eine Wärmepumpe dadurch, daß es überall eine Fußbodenheizung gibt, bereits in Planung war.

Das Haus wurde solide gebaut und ist mit dem zusätzlichen Sommerhaus und der möglichen Sommerküche ein Juwel. Auch

als Büro könnte ein zusätzliches Nebengebäude genutzt werden. Darüber hinaus könnte auch noch ein zusätzliches Haus am Grundstück errichtet werden.

Angeschlossen an das Haus befindet sich seitlich ein großer PKW-Abstellplatz für zwei PKWs.
Das Haus befindet sich in Zentrumsnähe von Schwechat.

Grundstück: ca. 829 m²
Wohnfläche: ca. 110 m²

Derzeit wird es als Einfamilienhaus genutzt, Raumaufteilung wie folgend:

Vorraum mit Gang

Küche

Wohnzimmer

Großzügige Terrasse

WC- u. Abstellbereich

Zwei Schlafzimmer

Ein Atelier, welches auch als Büro genutzt werden könnte.

Nebengebäude in Massivbauweise:
ca. 34 m²

Wunderbar ist der mit viel Liebe und großem finanziellen Aufwand gestaltete Bonaigarten mit Teichen und eigenem Wasserlauf. Hier auf der großzügigen Terrasse mit der Familie oder mit Freunden ein Gläschen Wein zu genießen ist ein Traum vieler Menschen.

Im Nebengebäude könnten z.B. auch eine Sauna oder ein Fitnessbereich eingerichtet werden.

Der Pool mit Überdachung bietet Ihnen den Vorteil die Schwimmsaison um ca. 2 Monate verlängern zu können.

Alles in Allem bleibt bei dieser Immobilie kaum mehr ein Wunsch offen. Überzeugen Sie sich, ich freue mich über Ihren Besuch.

Schulen sind in Wien vorhanden.

Zur Bahnhaltestelle gelangt man zu Fuß in 15 Minuten. Die Fahrzeit mit der Bahn beträgt nach Wien Hauptbahnhof ca. 15 Minuten und nach Schwechat mit dem Bus ca. 5 Minuten, bei einigen Minuten Gehzeit.

Ärzte, Apotheke, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in Schwechat.

Top-Wirte bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten, auch die Heurigen im Umfeld sind einen Besuch wert.

Auch die feinsten Produkte aus der Region erhalten Sie auf dem Wochenmarkt, wie:

Schafskäse, Ziegenkäse, Mehlspeisen, Kernöl, Gemüse, Fleisch, Wurst, Obst, Fruchtsäfte, etc.

Freizeitgestaltung:

Die Gegend um Schwechat bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten. Genießen Sie schönste Ausflugsziele oder die Freizeitaktivitäten wie nachfolgend angeführt: Golfclub Golf Range Wien-Schwechat, Freizeitzentrum Schwechat, Eislaufplatz Schwechat, Joggen, Radfahren, Heurige in der Umgebung, Restaurants, das umfangreiche und abwechslungsreiche Kulturangebot, Ausflüge nach Wien, Adventmärkte in Schlössern in der Umgebung, etc.

Kaufpreis: Euro 597.000,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten Wohnteil: HWB: 133 kWh/m²a; fGEE: 1,57

Weitere Bilder



8107313



8107312



8107314



8107311



8107316



8107317



8107318



8107319



8107320



8107321



8107324



8107325



8107326



8107327



8107329



8107330



8107331



8107332



8107333



8107334