



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Erna Bruckner

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



REPRÄSENTATIVE VILLA MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK IN RUHELAGE

Datum: 01. 05. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8870
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Mistelbach
Ort:	Hautzendorf
Nähe:	Wien
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis: auf Anfrage

Beschreibung

REPRÄSENTATIVE VILLA MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK IN RUHELAGE

Über eine private Zufahrt erreicht man diese charmante Villa mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.770 m², das Grundstück teilt sich in Gartenfläche und Waldfläche. Die Villa befindet sich in der Nähe zu Wien im Kreuttal.

Die Wohnfläche von ca.240m² gliedert sich in:

Erdgeschoss: Windfang, Vorzimmer, Garderoberraum, Wohnzimmer mit integrierter Küche, Stiegenaufgang, Waschküche, Technikraum
Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC,

Dachgeschoss: Galerie, 4 Schlafzimmer, 2 Schrankräume, Badezimmer mit Dusche, WC extra



Flächen

Wohnfläche:	250,00 m ²
Grundstücksfläche:	2.770,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC's:	2
Terrassen:	3
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Eisenbahn,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Sehr gut

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	3,00
Unterkellert:	Nein
Sauna:	Ja
Gartennutzung:	Möglich
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Bad:	Ja
Geschirrspüler:	Ja
Sonnenschutz:	Ja

Heizung

Kamin:	Ja
Heizwärmebedarf:	61 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Weiteres befindet sich ein Weinkeller mit wunderschönem Vorplatz und Ausblick, sowie ein Carport und ein Hausbrunnen auf dem Grundstück.

Die neuwertige Villa präsentiert die gehobene Ausstattung mit: drehbarem Kamin im Wohnzimmer, Sternenparkettboden im Wohnzimmer, hochwertige Küche, Garderoberraum mit Einbauschränken vom Tischler, luxuriöse Badezimmer, Infrarotsauna, Tresor, WC mit Handwaschbecken, Fußbodenheizung und Wandheizung, Holz/Alu Fenster mit elektrischen Außenrollos und Fliegengitter, Terrasse mit Markise, offene Holzstiege, SAT-Anlage, Glasfaser, Wärmepumpe und Photovoltaik.

Besonders erwähnenswert sind: die Ruhelage inmitten der Natur, der schönen Weitblick, die eigene Waldfläche in der immer wieder Rehe vorbeischaun, der wunderschön angelegte Garten und ein Hausbrunnen.

Lage: Hautzendorf liegt im malerischen Kreuttal und zeichnet sich durch die sehr gute Verkehrsanbindung aus: Schnellbahn ca. 500 Meter entfernt und die Nähe zur A5. Im Ort befindet sich ein Nahversorger, ein Gemeindeamt, eine Zahnarztpraxis, ein Gasthaus, ein Musik und Jugendzentrum.

Um Sie bemüht: Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, E-MAIL: erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers/Vermieter oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8870



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!







