EXPOSÉ

Objektnummer O2100170336 · Stand 18.11.2026



Villa mit neuer PV-Anlage bietet viel Platz und ruhige, grüne Umgebung – nur ca. 38min nach Wien!

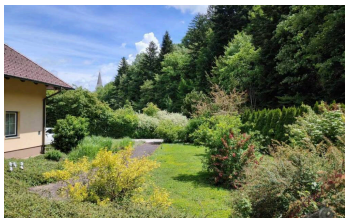
2571 Altenmarkt an der Triesting

ZU VERKAUFEN

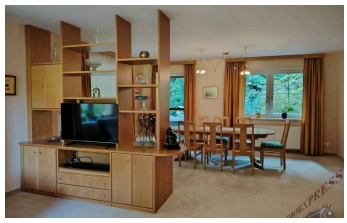
594.000 €

Wohn-/Nutzfläche	285 m²
Grundstück	2.150 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Objektart	Villa
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100170336









BESCHREIBUNG

Sie suchen für Ihre Familie eine große Villa in ruhiger, grüner Umgebung mit einer moderaten Anfahrtszeit nach Wien?
Diese Villa ist in einem individuellen, großzügigen Stil gebaut (BJ 1997/98), bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 285m² auf 2 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 2150m² in einem ruhigen Siedlungsgebiet (Sackgasse). Vor dem Haus befindet sich ein grüner sonniger Garten mit Ausblick in ein angrenzendes kleines Waldgebiet. Das Grundstück ist gegliedert in einen rund 1200m² großen ebenen Bereich und hinter dem Haus befindet sich ein grün bepflanzter Hang, auf dessen oberen Teil eine PV-Anlage montiert wurde. Am Grundstück befinden sich eine breite Zufahrtsstraße zum Haus.
2 PKW-Abstellplätze sind im Haus integriert und vom Garagenteil gelangt man über einen eigenen Raum mit 4 Stufen direkt in den Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Eingangsbereich mit Säulen und einer großen Terrasse. Das Haus ist komplett unterkellert und mit stabilen Außenwänden (38cm) und zusätzlich mit 12cm Vollwärmeschutz versehen. Der große Wohn/Essbereich bietet ca. 43m² Fläche und ist mit einem gesetzten Kachelofen ausgestattet. Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung und dem Kachelofen.
Achtung letzte Neuerung 2024: Installiert wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 7,65 kWp. Zu dieser gibt es auch einen Energiespeicher mit einer Kapazität von 14,2 kWh.
Glasfaseranschluß ist vorhanden.

Erdgeschoß (ca. 127m²):
Eingangsbereich/Diele (ca. 34m²) mit Treppe zum OG und Keller
Riesengroßer Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kachelofen (ca. 43m²)
Wohnküche (ca.23m²), Vorratsraum (ca.5m²)
Gästezimmer (ca. 12m²)
Bad mit Dusche (ca.5m²) und extra WC
Abstellraum

Obergeschoß (ca. 158m²):
3 Zimmer mit ca. 27m²/26m²/17m²
Galerie (ca. 33m²)
Bibliothekraum (ca. 9m²)
Bad (ca. 7m²) und extra WC
Wirtschaftsraum (ca.15m²)
2 Schrankräume
Der im OG befindliche Dachboden (ca. 58m²) wäre als zusätzlicher Wohnraum ausbaubar.

Kellergeschoß (ca. 138m²):
3 Kellerräume
1 Heizraum / Technikraum

1 Kellerraum als Arbeitszimmer/Büro ausgebaut (ca. 15m²)
1 Kellerraum mit Sauna, Ruhebereich und Bad ausgestattet (ca. 26m²)
Extra Kellerausgang vorhanden

Garagenbereich mit Zugang zum Eingangsbereich (ca. 67m²):
Doppelgarage (ca.38m² und 3,4m hoch)
2 Geräteräume für Garten und KFZ

AUSSTATTUNG

Abstellraum · Kabel/Sat-TV · Keller · vollerschlossen · vollmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Altenmarkt an der Triesting**
Lage	**Altenmarkt an der Triesting**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**166 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**166 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**166 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

Umgebung/Entfernung:
Geschäfte für den täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Volkschule, Musikschule sind in unmittelbarer Nähe. Es gibt auch ein Sommertheater auf der Araburg.
Es gibt Schülerbusverbindungen, und die Gemeinde ist an das öffentliche Busnetz Wien-Mariazell angebunden.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

IHR ANSPRECHPARTNER

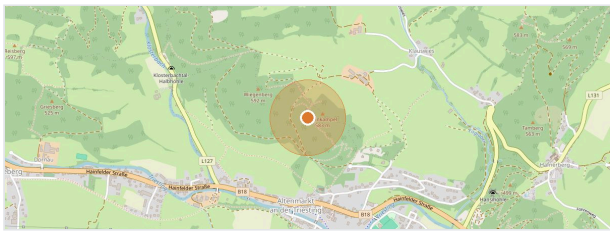


Helmut Schuster
Mobil: +43 676 37 91 738
E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=351015