EXPOSÉ



ALTENMARKT AN DER TRIESTING · VILLA

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

594.000 €	285 m²	8	2.150 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

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

594.000 €
ZU VERKAUFEN

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

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

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.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN

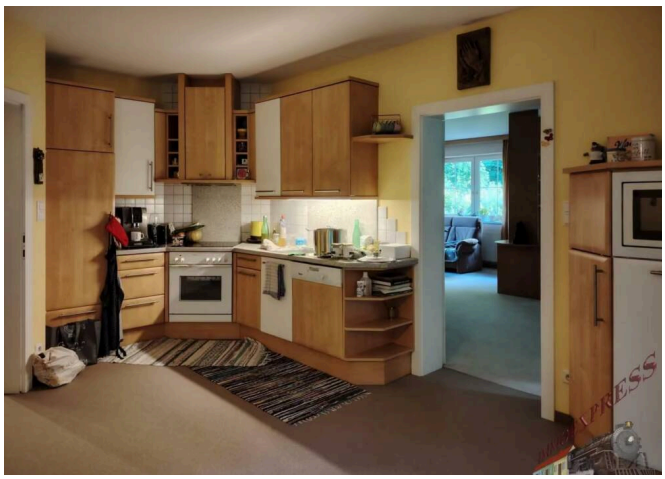


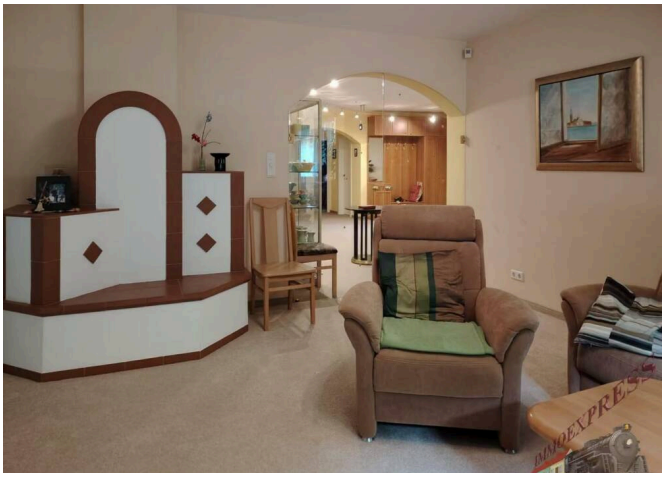




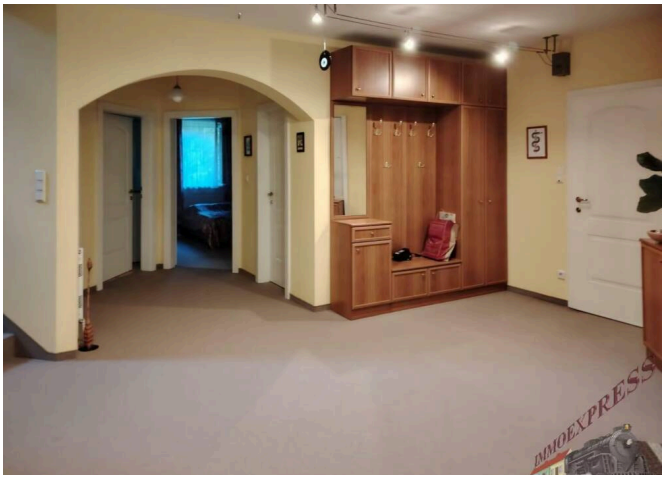














AUSSTATTUNG

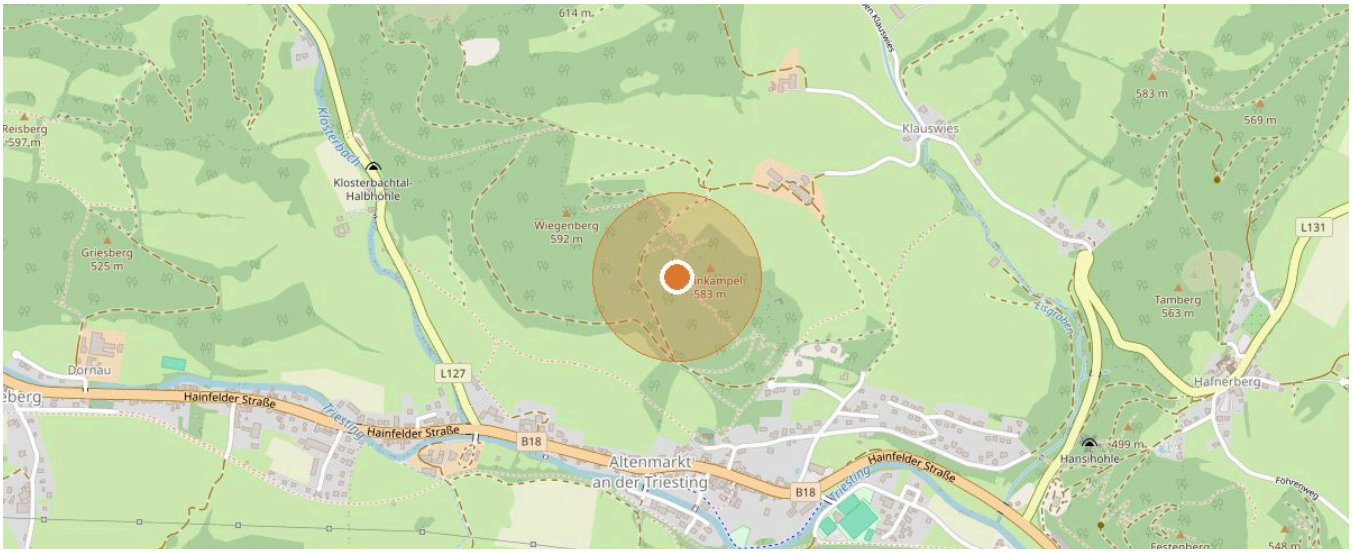
- Abstellraum
- Kabel/Sat-TV
- Keller
- vollerschlossen
- vollmöbliert

WEITERE DETAILS

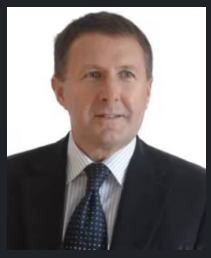
Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Altenmarkt an der Triesting**
Lage	**Altenmarkt an der Triesting**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**166 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**166 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**166 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**285 m²**
Terrassenfläche	**40 m²**
Anzahl Stellplätze	**2**
Kellerfläche	**138 m²**
Heizart	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Holz/Alu**

Gesamtfläche	478 m²	Türen	Holz
Separate WCs	2	Zustand	Gepflegt
Terrassen	1		

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2571 Altenmarkt an der Triesting · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

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

ONLINE ANSEHEN

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.