



Wohnhaus am Ende einer Sackgasse – Naturidylle mit direktem Zugang zu Feldern – Ruhe genießen! Nahe A2

Single-family house · 2851 Krumbach

FOR SALE

229.000 €

104 m²

Living/usable area

4

Rooms

870 m²

Plot

Key facts

Living/usable area **104 m²**

Plot **870 m²**

Rooms **4**

Bathrooms **2**

Year built **1979**

Property type **Single-family house**

Offer **For sale**

Property ID **O2100169972**

■ Description

Sie träumen von einem Eigenheim in absolut ruhiger Lage, umgeben von Natur und mit viel Platz zum Entspannen? Dieses charmante Einfamilienhaus in Krumbach bietet genau das: Am Ende einer Sackgasse gelegen, eröffnet sich Ihnen eine idyllische Wohnlage mit direktem Zugang zu den umliegenden Feldern – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder einfach zum Abschalten vom Alltag.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Verkehrsknoten der A2 Südautobahn bei Kirchschlag befindet sich nur rund 6,5 km entfernt. Dadurch erreichen Sie Wiener Neustadt, Neunkirchen oder auch Wien in kurzer Zeit.

Das im Jahr 1979 errichtete Wohnhaus wurde auf einem massiven Betonfundament (EG) errichtet, welches in die leichte Hanglage am Grundstück verbaut wurde. Darauf befindet sich ein Zenker-Fertigteilhaus (OG). Das Dach ist mit langlebigen Bramac-Dachziegeln eingedeckt.

Auf Grund des Baujahres sind Verbesserungsarbeiten / Erneuerungen am Objekt unerlässlich.

Der ca. 870m² große Garten mit seinem gewachsenen Baumbestand und zahlreichen Sträuchern sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehm kühles Klima und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Vom hinteren Grundstücksbereich gelangen Sie unmittelbar in die angrenzenden Felder – ein besonderes Highlight für Naturliebhaber.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 870 m²

Wohnfläche: ca. 104 m²

Kellerfläche: ca. 20 m²

Garage: ca. 23 m² (im Haus integriert)

Terrassen-/Balkonfläche: ca. 20 m²

Baujahr: 1979

Bauweise: Betonfundament mit Zenker-Fertigteilhaus

Dacheindeckung: Bramac-Dachziegel

Heizung: Fernwärme (EVN) über Radiatoren

Zusätzliche Heizquelle: Holzofen in der Küche

Parkmöglichkeiten: Garage sowie Stellplätze direkt am Grundstück und im öffentlichen Bereich vor dem Haus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 72 m²):

Großzügiger Vorraum mit Hauseingang und Stiegenaufgang zum OG (ca. 15m²)

Gästezimmer (ca. 10m²)

Badezimmer mit Dusche und WC (ca. 4m²)

Kellerraum (ca. 7m²)

Heizraum (ca. 6m²)

Tankraum

Integrierte Garage (ca. 24m²)

Obergeschoss (ca. 75 m²):

Helles Wohn- und Esszimmer (ca. 30 m²) mit Ausgang auf Terrasse und Balkon (ca. 20m²)

Küche mit Holzofen (ca. 9m²)

Schlafzimmer (ca. 11m²)

Kinder/Arbeitszimmer (ca. 10m²)

Badezimmer mit Badewanne (ca. 7m²)

separates WC

Vorraum mit Stiegenabgang (ca. 7m²)

Ausstattung:

Ruhige Sackgassenlage
Direkter Zugang zu den umliegenden Feldern
Sonniger, uneinsehbarer Garten mit gewachsenem Baumbestand
Zenker-Fertigteilhaus
Massive Fundamentkonstruktion
Bramac-Dach
Fernwärme (EVN)
Holzofen in der Küche
Außenjalousien beim Wohnbereich
Garage im Haus
Balkon und Terrasse

Lage

Die Marktgemeinde Krumbach zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Buckligen Welt und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Wer Ruhe, Natur und Erholung sucht, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Über den nur rund 6,5 km entfernten Anschluss an die A2 Südautobahn gelangen Sie bequem nach Wiener Neustadt, Neunkirchen oder Wien.

Ihr neues Zuhause inmitten der Natur

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnlich ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, den großzügigen Garten mit direktem Zugang zu den Feldern sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Eine ideale Immobilie für Familien, Ruhesuchende oder alle, die das Leben im Grünen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

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 Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer 0676 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.

■ Features

Panoramic View

Cable/Satellite TV

Partly furnished

Fully developed

■ Further details

Heating Type	District heating, District heating
District	Wiener Neustadt Umgebung
Location Quality	Krumbach
Buyer's Commission	3 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Living Area	104 m ²
Total Area	130 m ²
Lavatories	1
Balconies	1
Balcony Space	20 m ²

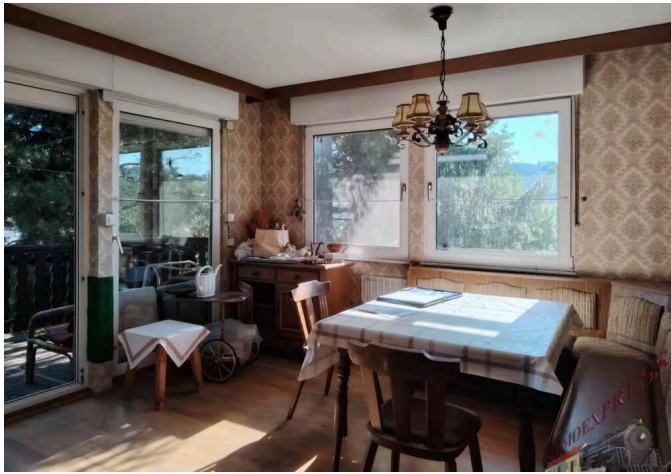
Energy certificate

Energy class	G
--------------	---

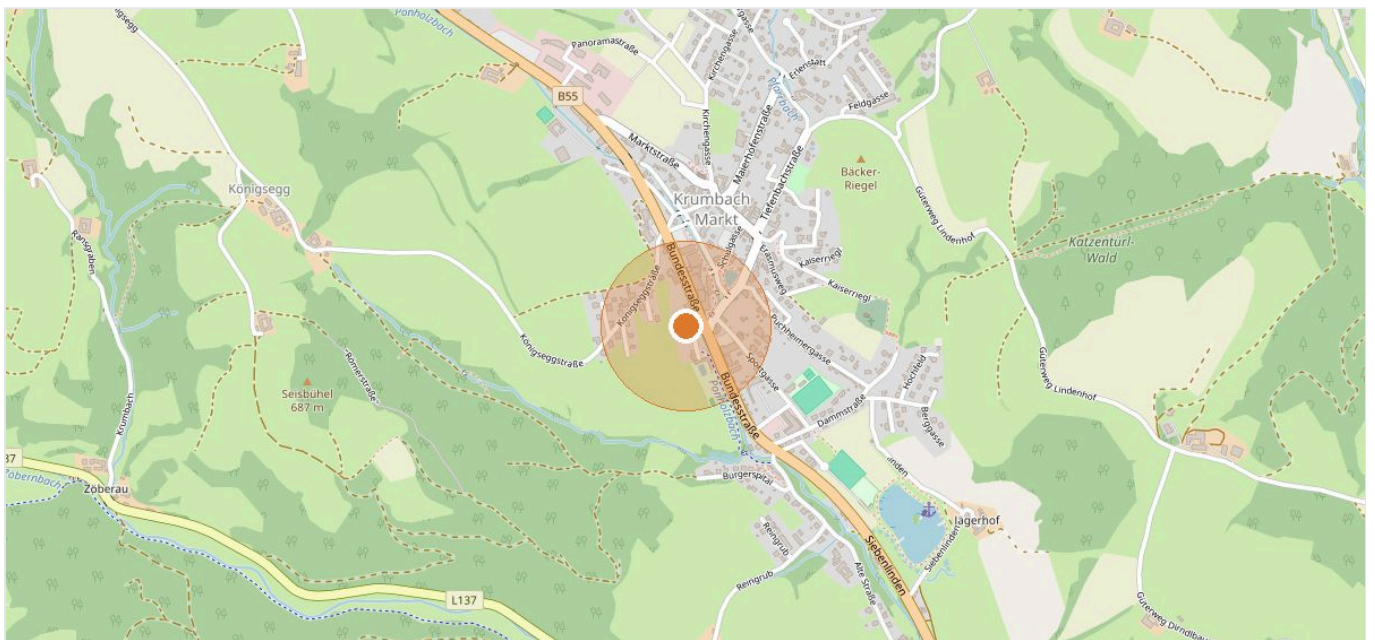
Number of Car Spaces	1
Flooring	Laminate
Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Condition	In need of renovation
Distance to Bus Station	1,0 km
Available from	By arrangement

■ Impressions





Location



2851 Krumbach · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Helmut Schuster

Mobile +43 676 37 91 738

Email h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

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

View online: <https://immo.express/en/en/?p=339246>

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.