



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

Villa · 2571 Altenmarkt an der Triesting

FOR SALE

595.000 €

285 m²

Living/usable area

8

Rooms

2.150 m²

Plot

Key facts

Living/usable area **285 m²**

Plot **2.150 m²**

Rooms **8**

Bathrooms **2**

Year built **1998**

Property type **Villa**

Offer **For sale**

Property ID **O2100170062**

■ Description

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, Volksschule, 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. 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.

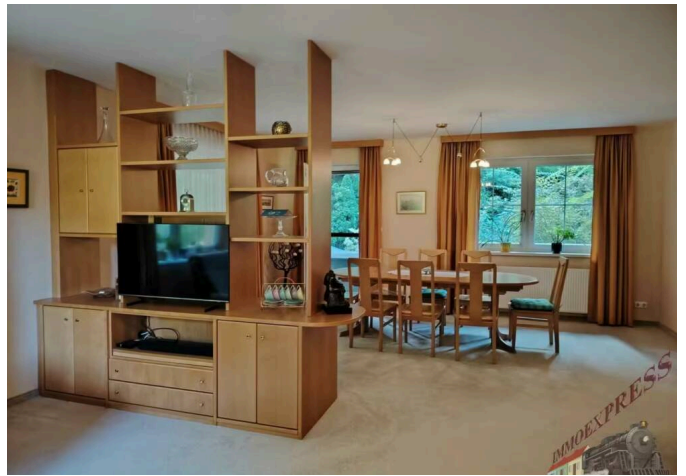
■ Features

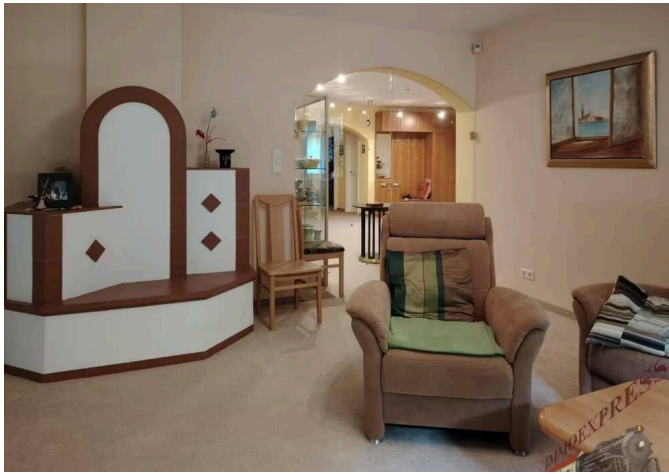
Storeroom	Cable/Satellite TV	Basement	Fully developed	Fully furnished
-----------	--------------------	----------	-----------------	-----------------

■ Further details

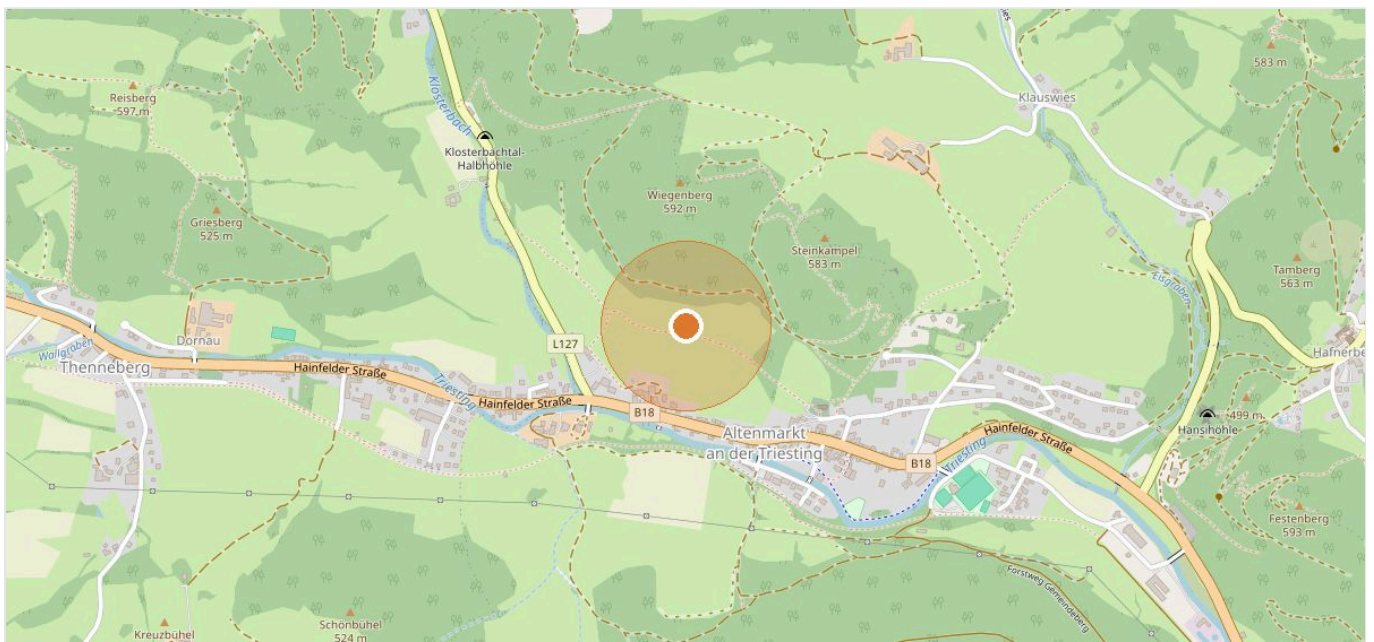
Heating Type	Central heating	Terrace Space	40 m²
District	Baden	Number of Car Spaces	2
City District	Altenmarkt an der Triesting	Basement Space	138 m²
Location Quality	Altenmarkt an der Triesting	Heating Fuel	Gas
Monthly Service Charges	166 €	Flooring	Tiles
Operational Service Charges excl. VAT	166 €	Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Monthly Costs excl. VAT	166 €	Kitchen	Complete
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis	Car Space Type	Garage
Living Area	285 m²	Window Type	Wood/aluminium
Total Area	478 m²	Doors	Wood
Lavatories	2	Condition	Well kept
Terraces	1		

■ Impressions





Location



2571 Altenmarkt an der Triesting · 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=342495>

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.