



#0001009062

**LIEBEVOLLES LANDHAUS MIT KLEINEM HOLZSCHUPPEN UND  
RUHIGEM INNENHOF MIT BESTER INFRASTRUKTUR UND  
BAHNANBINDUNG**

3462 Absdorf



Kaufpreis: 199.000,00 €

Wohnfläche: 86,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft besticht durch ihre ruhige Wohnlage mit kleinem Innenhof in ausgezeichneter Wohnlage von Absdorf mit allerbesten Infrastruktur und Bahnanbindung. Sämtliche Wohnwünsche werden durch geschickt angelegte Wohnräume und Nebengebäude erfüllt. Im geschützten Innenhof liegt der kleine Garten mit einem kleinen Holzschuppen und Nebengebäuden in Form einer Waschküche und Abstellräumen.

Man betritt das vermutlich um 1916 in seiner ursprünglichen Form erbaute, in späteren Jahren sanierte Wohnhaus über einen geschlossenen Eingangsbereich. Der Innenhof liegt hinter dem Wohnhaus in absolut ruhiger Lage, hier befindet sich ein kleiner Garten mit einem Holzschuppen.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche separates WC erfüllt.

Im Nebengebäude befindet sich eine Waschküche sowie ein Abstellraum, dahinterliegend bietet ein kleiner Holzschuppen zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung. In den letzten Jahren wurde so manches erneuert, unter anderem wurden die Fenster getauscht sowie die Fassade modernisiert.

Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich in gutem Zustand, verlangt lediglich nach etwas handwerklichem Geschick und viel Farbe, um der außerordentlich guten Lage und heutigen, modernen Wohnbedürfnissen vollends gerecht zu werden.

Die Weinberge und Felder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen. Die Nähe zu den Städten Hollabrunn, Krems, Stockerau und Tulln sowie die Lage inmitten des schönen Wagramlandes, eingebettet zwischen



Weinbergen, Feldern und die Nähe zu den Donauauen bietet sehr hohe Lebensqualität.

NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1916
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	02.07.2024
Gültig bis	01.07.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	326,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,26
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Liegenschaft liegt in einer kaum befahrenen Seitenstraße in einer der besten Wohnlagen von Absdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.





GALERIE











"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)



Maklerservice & Bewertung





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

