

Exposé

Einfamilienhaus in Stopfenreuth

Grünruhelage direkt am Naturschutzgebiet Donauauen



Objekt-Nr. OM-330679

Einfamilienhaus

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:
Vk

2292 Stopfenreuth
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	66,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kleines Häuschen in ruhiger Dorflage wird aus Altersgründen verkauft. Mit großem Grundstück, Altbaumbestand mit Obstbäumen und exotischen Früchten. 1990 vollständig und liebevoll renoviert: Neues Betonfundament, Mauerwerk komplett erneuert, große Holzfenster mit Mehrscheibenverglasung und Rollläden, teils Kassettendecke, teils Bauernstil mit frei sichtbaren Deckenbalken. Ziegelbauweise mit 40cm dicken Mauern - angenehm kühl im Sommer. Bad & WC verflies, Kanal angeschlossen, Ortswasserleitung an der Grundstücksgrenze vorbereitet. Zwei Brunnen am Grundstück. Beheizung mittels Bauernofen. Zentralheizung ist vorbereitet, wurde mangels Bedarf nicht errichtet.

Ebenfalls am Grundstück befinden sich zwei große Garagen mit insgesamt 5 Stellplätzen. Werkbänke, viel Werkzeug, Schmiergrube, Schweißgeräte - ein Traum für Bastler und Restaurateure.

Die Liegenschaft wurde über viele Jahre als Sommerhaus genutzt, liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten und ist nun wegen des fortgeschrittenen Alters abzugeben.

Ausstattung

Einfach und gepflegte Ausstattung. Die Liegenschaft wurde seit 3 Jahren nicht mehr genutzt und somit bedarf der Garten etwas Pflege - siehe Bilder.

Neben der vollständigen Wohnraumausstattung und der Werkstattausrüstung ist selbstverständlich überreichlich Gartenwerkzeug vorhanden - bis zum Rasentraktor ;)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Angenehme und ruhige Lage in Stopfenreuth, einem kleinen Dorf an den Donauauen. Nur 100m Fußweg bis zum Naturschutzgebiet, keine Durchzugsstraßen, kaum Verkehr. Hier können Kinder noch auf der Straße spielen.

5 km nach Hainburg mit der vollständigen Infrastruktur einer Kleinstadt - Supermärkte, Lokale, Ärzte, Schulen, Krankenhaus, ...

Gute Verkehrsanbindung nach Wien, in 30 Minuten über die B9 und A4. Öffentlich mit der S7 ab P&R Bad Deutsch Altenburg (5km) oder in 1 Stunde mit dem Regionalbus - Haltestelle 30m vom Haustor entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



