

## Landhaus im Weinviertel



Landhaus

**Objektnummer: 0001010087**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2144 Altlichtenwarth
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 346,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,12
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



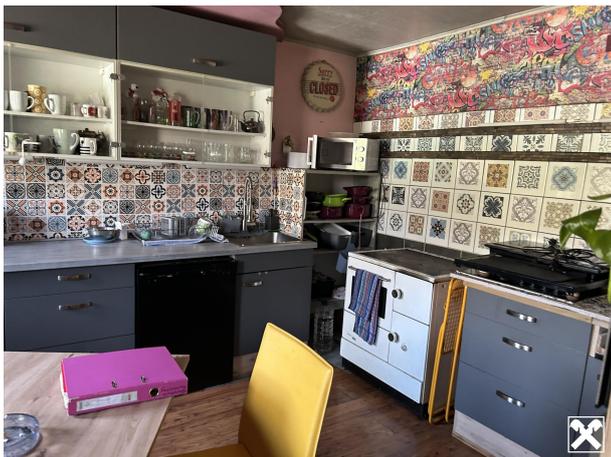
**Andreas Zach**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien















# Objektbeschreibung

## Charmantes Landhaus im idyllischen Weinviertel

Willkommen in Altlichtenwarth – einem Ort, wo die Zeit ein wenig langsamer vergeht und Lebensqualität großgeschrieben wird. Dieses **liebevoll gepflegte Landhaus** besticht durch seine ruhige Lage, den charmanten Charakter und eine stimmige Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Ruhesuchende anspricht.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine warme, behagliche Atmosphäre. Die **Wohnküche** bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort zum Kochen, Genießen und Zusammensein. Das **Wohnzimmer** lädt mit gemütlicher Ausstrahlung zum Entspannen ein, während zwei **separat begehbare Schlafzimmer** Raum für individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, kleine Familien oder Gäste.

Ein **barrierefreies Badezimmer**, das sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet ist, rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **Gaszentralheizung** sowie **drei zusätzliche Festbrennstofföfen**, die an kalten Wintertagen für wohlige Wärme und rustikales Flair sorgen.

### ? Außenbereich – Ihr privater Rückzugsort

Der kompakte, liebevoll gestaltete **Vorgarten** schafft bereits beim Ankommen eine einladende Stimmung. Besonders hervorzuheben ist der **geschützte Innenhof mit Terrasse**, der an sonnigen Tagen zum Frühstück im Freien oder zum Glas Wein am Abend einlädt.

Der direkt angrenzende **Stadel** eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Ob als **Werkstatt**, **Hobbyraum**, **Atelier** oder schlicht als praktischer Stauraum – hier findet jede Idee ihren Platz.

## Lage & Umgebung – Leben, wo andere Urlaub machen

Altlichtenwarth liegt inmitten des sanft-hügeligen Weinviertels, umgeben von Weingärten, Feldern und typischer niederösterreichischer Gelassenheit. Die Umgebung lädt ein zu:

- ausgedehnten Spaziergängen,
- Radtouren durch die Kellergassen,

- sowie Besuchen in den zahlreichen Heurigenbetrieben der Region.
  - Trotz der ländlichen Idylle profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit:
- 
- Einkaufsmöglichkeiten,
  - Schulen
  - sowie ein Bahnanschluss befinden sich in angenehmer Distanz im Umkreis