

LANDSITZ AUF HÖCHSTEM NIVEAU



Startfoto

Objektnummer: 0001010067

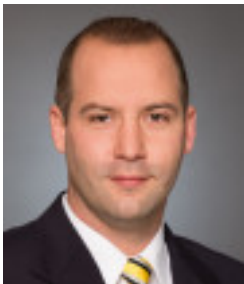
Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3702 Niederrußbach
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche:	183,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Fellhofer

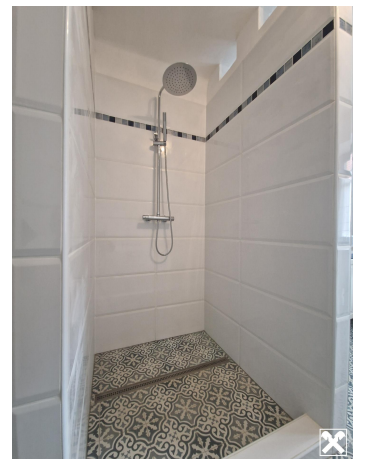
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

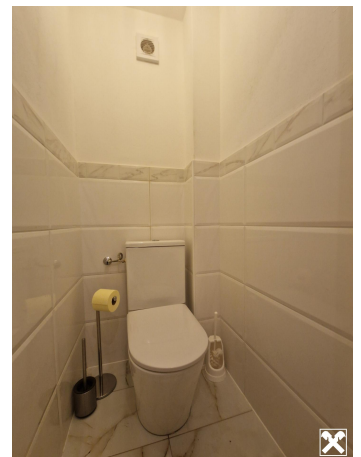
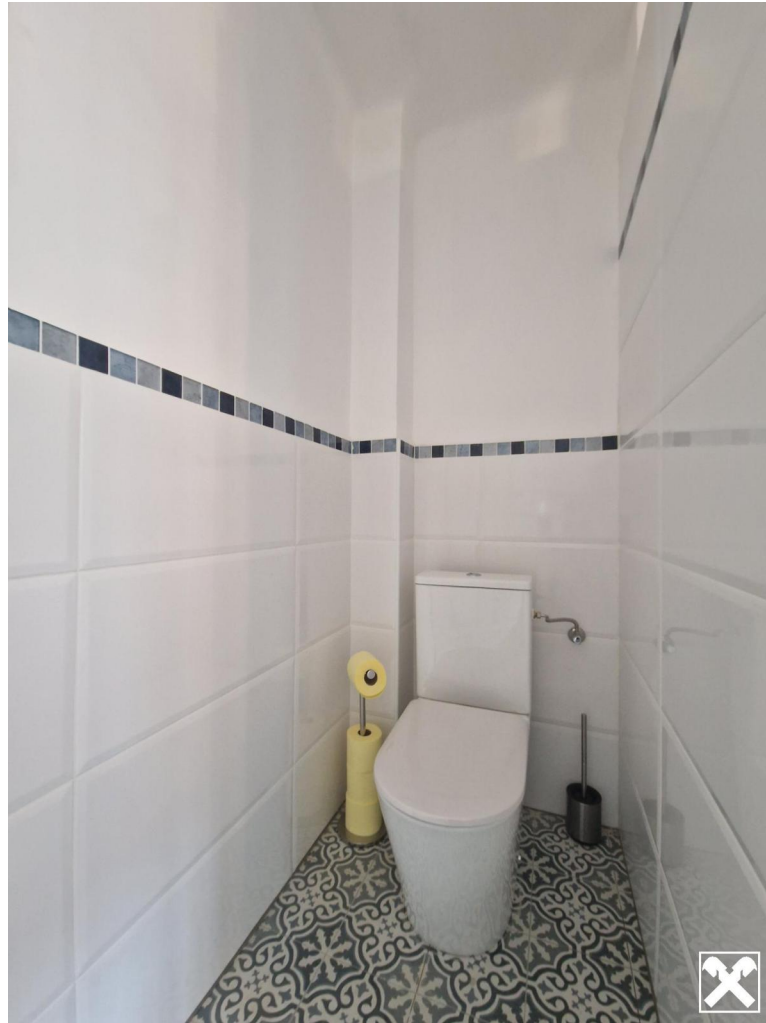
T +43517517
H +43 664 60 517 517 77





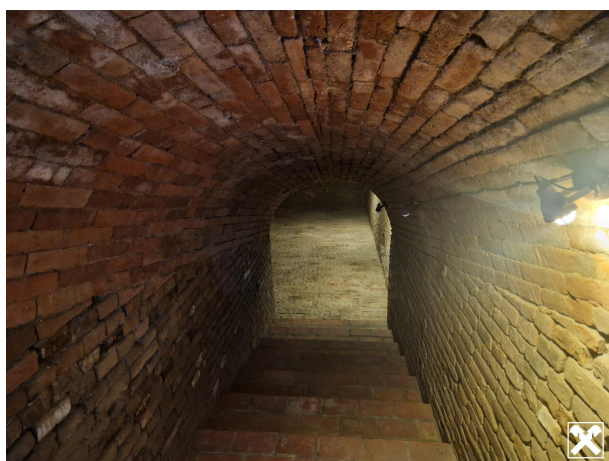














"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung





IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ 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

GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG



**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach dem Besonderen, einem absolut ruhig gelegenen Anwesen, mit uneinsehbarem Innenhof, umrahmt von Arkaden, welche an besonders heißen Tagen angenehmen Schatten spenden, sind, dennoch auf eine gute Anbindung und eine angenehme Ruhelage nicht verzichten wollen, dann ist dieses Objekt perfekt für Sie geeignet.

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage. Das Grundstück ist gesamt als Bauland-Agrargebiet (BA-a) gewidmet, bietet aufgrund der Größe für den zukünftigen Eigentümer ausreichend Platz, denn hier wäre auch Tierhaltung möglich. Das charmante Ensemble bietet neben einer überdachten Einfahrt, einen geschützten Garten, einen hauseigenen Weinkeller, einen kleinen Teilkeller für einen Werkstattbereich oder eine Sommerküche, vor allem unglaublich hohen Wohnkomfort und Lebensqualität durch die sehr charmanten Räumlichkeiten.

Das Einfamilienhaus in Massivbauweise wurde vermutlich um 1900 in seiner ursprünglichen Form errichtet. Bei der in den Jahren 2022-2024 erfolgten Revitalisierung wurde größter Wert daraufgelegt, den ursprünglichen Charakter und Charme dieser Liegenschaft zu erhalten. Die derzeitige Eigentümerin hat an dieser Liegenschaft so gut wie alles erneuert, um heutige Wohnbedürfnisse auf allerhöchstem Niveau mit viel Liebe zum Detail zu erfüllen. Ein besonderes Anliegen war es, den stiltypischen Charakter unter der Verwendung hochwertigster Materialien zu erhalten.

Durch den überdachten Einfahrtsbereich mit liebevollem Vorgarten gelangt man in das Innere des Wohlfühlhauses. Der großzügig und hell gestaltete Vorraum stellt die Verbindung zwischen der Wohn- und der Schlafebene dar.

Ein Highlight ist der sehr freundlich, mehr als großzügig gestaltete Wohnessalon mit einem Kamin mit Blick in den begrünten Innenhof, eine offene, voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Markengeräten samt integriertem Esszimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, ein hochmodernes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, begehrter Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein WC. Weitere Wohnwünsche werden durch drei weitere Zimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine und Waschtisch sowie ein separates Gäste-WC erfüllt.

Der geschlossene, sehr charmante Innenhof stellt die direkte Verbindung zum Teilkeller mit

ausreichend Platz für eine Werkstatt oder eine Sommerküche sowie zum imposanten Weinkeller dar. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft sehr kostengünstig und zeitgemäß anhand einer Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe sowie anhand eines Einzelofens im Wohnsalon, welcher an kühleren Tagen für angenehm wohlige Wärme sorgt.

Der im geschützten Innenhof gelegene, für Nachbarn uneinsehbare und topgepflegte Gartenbereich stellt ein weiteres Highlight dieser Liegenschaft dar.

Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck dieser einmaligen Liegenschaft machen zu können, denn die Immobilie wartet bereits auf neue und nette Eigentümer.

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.