

Zeitlose Eleganz: Historisches Stadthaus mit grüner Ruheoase in Magersdorf



Photo_022

Objektnummer: 3814_535

Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Magersdorf
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,00 m²
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	298.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

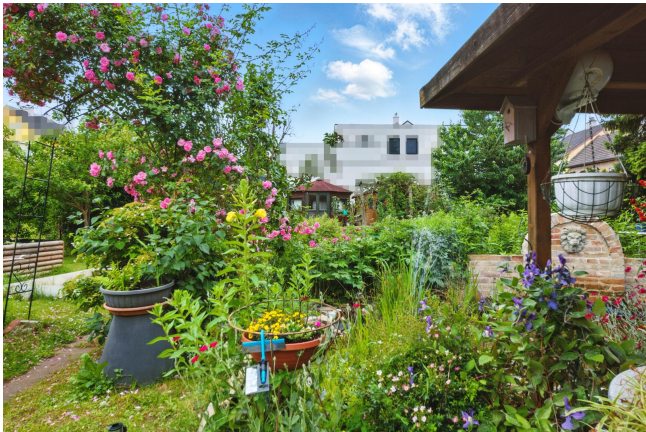
Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Jasmina Ibrahimbegovic













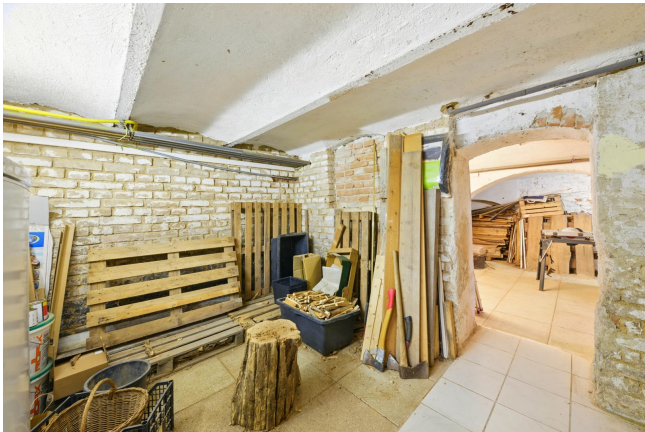














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein märchenhaftes Anwesen in Magersdorf, einer Ortschaft in der Stadtgemeinde Hollabrunn.

Suchen Sie nach einer Rückzugsoase abseits des städtischen Alltages in der Sie sich wohlfühlen und das Leben genießen können? Diesen Traum können Sie sich mit diesem freundlichen Anwesen, welches sich auf einem liebevoll gepflegten und sonnigen Grundstück befindet, erfüllen.

In freundlicher Siedlungslage bietet dieses gegen Anfang der Jahrhundertwende in massivbauweise errichtete Stadthaus hervorragende Wohnqualität, sowohl für Jung & Alt als auch Paare & Familien. Die Liegenschaft bietet auf einer Wohnfläche von ca. 123 m² sowie der Nutzfläche im Keller und Dachgeschoss von ca. 113 m² ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten. Weiters überzeugt das gute Raumkonzept, da hier der großzügige Dachboden in Trockenbauweise ausbaubar ist und sich hier Platz für weitere Wohnnutzfläche bietet (derzeit wird die Fläche als Näh-Atelier/Arbeitsraum genutzt). Die Liegenschaft wurde vom aktuellen Eigentümer laufend erhalten, man wird aber eine Revitalisierung durchführen müssen, um das Objekt auf den heutigen Standard zu bringen. Das Anwesen wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt, im Esszimmer befindet sich zudem noch ein Holzofen. Die Fenster sind aus Kunststoff und zweifach verglast, das Dach wurde ca. 2015 erneuert.

Vom Wintergarten aus hat man den direkten Ausgang zum idyllischen Garten. Den Sonnenuntergang hier in den Abendstunden zu beobachten, sorgt für entspannte und romantische Abende für frisch Verliebte als wie auch für die ganze Familie. Der große Garten bietet zudem viel Platz für Kinder zum Austoben, hier findet jeder seinen Lieblingsplatz! Das sonnige Grundstück umfasst insgesamt ca. 563 m² Fläche (verteilt auf zwei Parzellen) und lädt mit seinem Flair zum Verweilen und Genießen ein.

Ein weiteres Argument für diese Immobilie ist die Lage. Die Mischung aus Wein, Land und Wald bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität sowohl als Feriendomizil als auch komfortabler Hauptwohnsitz.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verleihen Sie diesem einzigartigen Objekt Ihre ganz persönliche Note. Besonders die charakteristische Bauweise bietet beim Altbau viel Spiel- und Gestaltungsfreiraum!

Zur Lage:

Magersdorf ist ein nettes Dorf im Weinviertel. In der benachbarten Bezirkshauptstadt Hollabrunn befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt

nach Wien. Wochenendausflüge nach Tschechien sind von hier aus auch leicht möglich, die Excalibur City sowie der Freeport sind in gut 25 Minuten mit dem Auto erreicht. Genießen Sie das Leben so wie Sie es verdient haben, in einer Unterkunft, die Ihren Ansprüchen auch wirklich gerecht wird. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 148.6 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 2.22

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge D

samtenergieeffizie

nz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.