

Idyllisches Zuhause mit neuem Nebengebäude -perfekt zum Wohlfühlen



Kleine Liegenschaft im Landhausstil

Objektnummer: 0001010862

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Baujahr:	ca.1930/Vollsanierung 2014-2018
Wohnfläche:	90,00 m ²
Gesamtfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	88,09 €
Heizkosten:	75,00 €

Ihr Ansprechpartner



Birgit Ehold-Wlassak

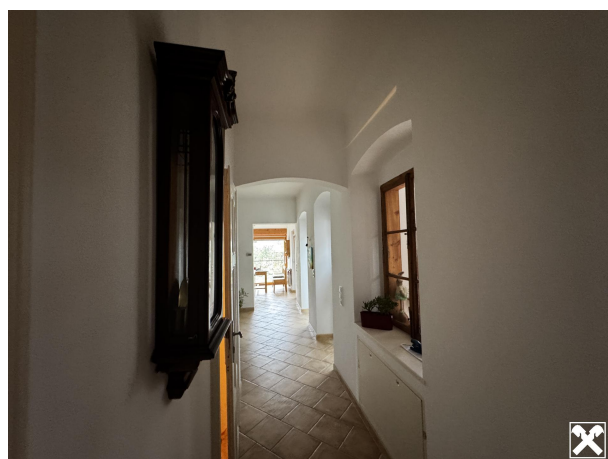
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







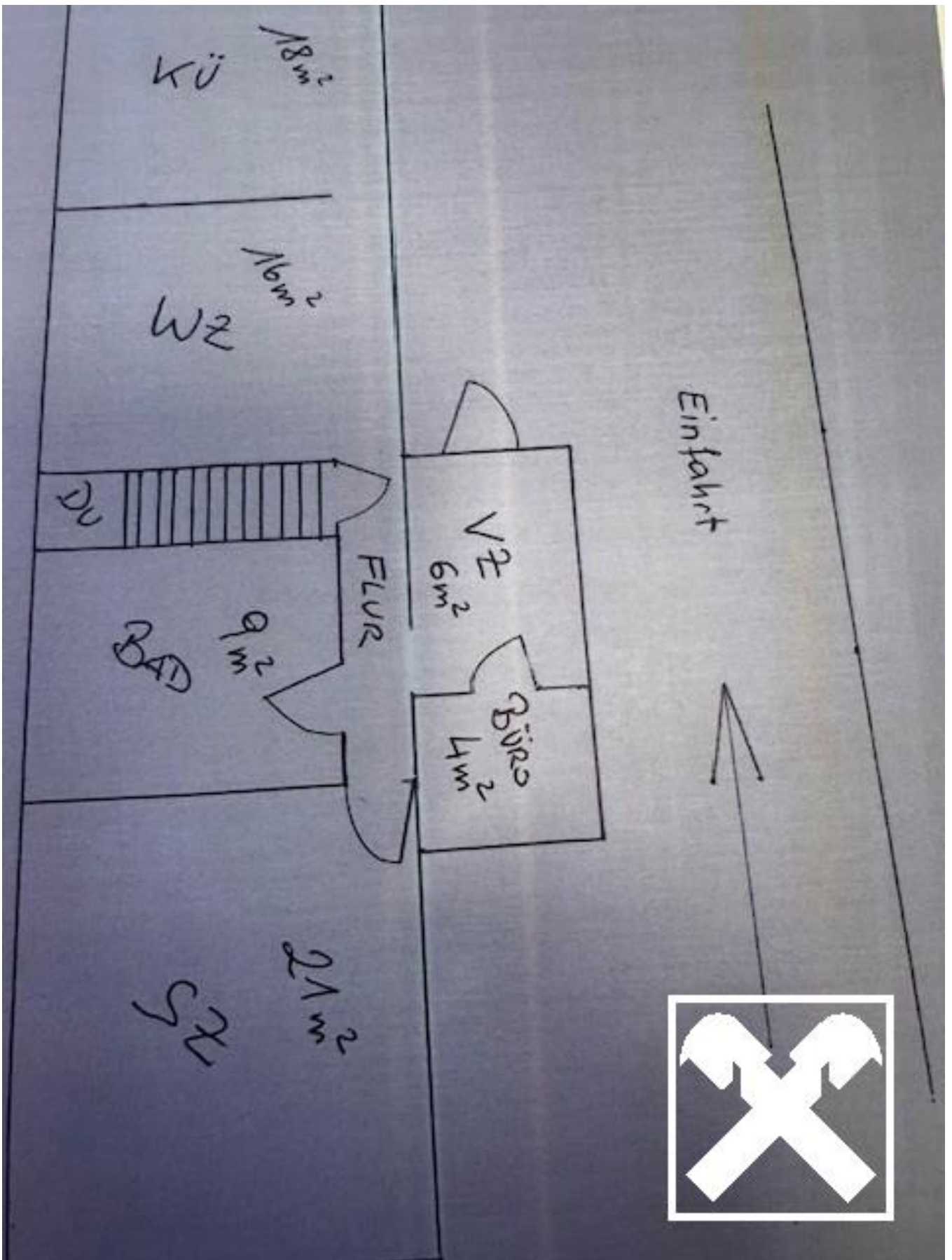


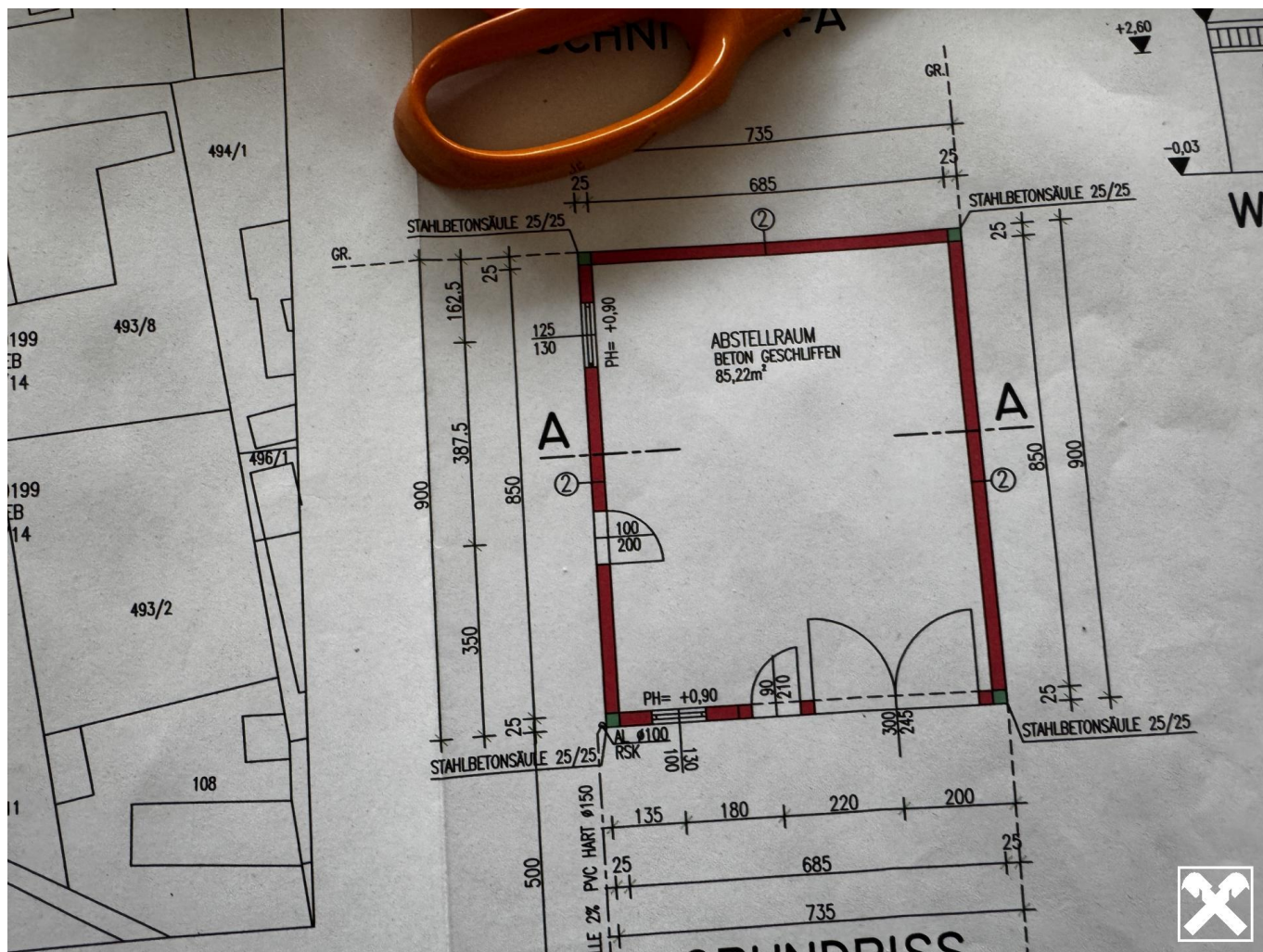




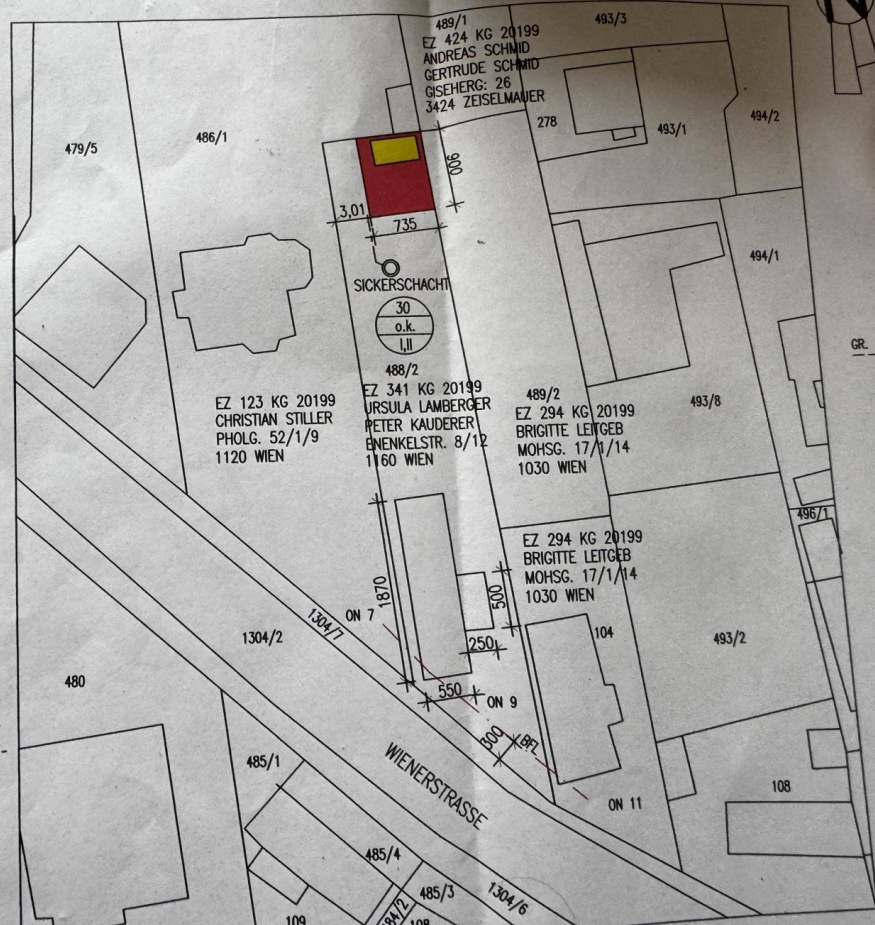








LAGEPLAN M=1:500



Objektbeschreibung

Idyllisches Landhaus mit großzügiger Werkstätte und wunderschönem Garten in Zeiselmauer

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1930 errichtet und in den Jahren 2014 bis 2018 mit viel Liebe zum Detail komplett saniert und modernisiert. Das Ergebnis ist eine harmonische Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem **708 m² großen Grundstück** und bietet eine **Wohnfläche von ca. 90 m²**. Der Garten ist ein echtes Highlight – gepflegt, sonnig und mit einer **großzügigen Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Im hinteren Teil des Gartens wurde im Zuge der Sanierung ein großer, **neu errichteter Zubau geschaffen**, der derzeit als **Werkstätte** genutzt wird. Dank seiner Größe, Ausstattung und Lage eignet sich dieses Gebäude jedoch auch ideal als **Gästehaus, Atelier, Sommerwohnung oder Homeoffice-Bereich**. Die Zufahrt ist so großzügig, dass auch ein LKW bequem einfahren kann – ein seltener Vorteil für handwerkliche oder kreative Nutzungen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung im Landhausstil. Die Küche ist neu, modern und sehr komplett, sämtliche Fenster wurden erneuert und sind mit Außenjalousien (auch bei den Balkontüren) ausgestattet. Auch die Verblechung des gesamten Hauses wurde im Zuge der Sanierung erneuert, wodurch sich die Immobilie in einem **sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand präsentiert**.

Raumaufteilung (ca. 90 m² Wohnfläche)

- Eingangsbereich / Vorraum
- Gemütliches Wohnzimmer
- Hochwertig ausgestattete Küche mit Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer
- Separates WC im Garten
- Teilkeller
- Große, teilweise überdachte Terrasse

Besonderheiten

- Vollsanierung 2014–2018
- Neu errichtete, große Werkstätte (auch als Gästehaus nutzbar)
- 708 m² Grundstück mit schönem Garten
- Großzügige Zufahrt
- Neue Fenster
- Landhausstil – sofort bezugsfertig
- Ideal für 2– max.3 Personen

Lage

Die Immobilie befindet sich in Zeiselmauer, einer beliebten und naturnahen Gemeinde zwischen Klosterneuburg und Maria Gugging.

Diese Lage bietet das Beste aus zwei Welten: **die Ruhe und Idylle des Landlebens kombiniert mit der Nähe zur Stadt.**

In nur wenigen Minuten erreicht man Klosterneuburg, Tulln oder über die B14 auch Wien. Öffentliche Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Zeiselmauer liegt am Rande des Wienerwaldes und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, das freundliche Dorfambiente und die wunderschöne Natur. Spazier- und Radwege, Donauauen und Weingärten liegen praktisch vor der Haustür.

Fazit

Ein liebevoll saniertes Haus mit Charakter, ein wunderschöner Garten, eine vielseitig nutzbare Werkstätte und eine idyllische Lage – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und Charme legen.

Diese Liegenschaft vereint ländliches Wohnen mit moderner Ausstattung und bietet viele Möglichkeiten – ob als gemütliches Zuhause, Wohn- und Arbeitsort oder Platz für kreative Projekte.