

**Romantisches Einfamilienhaus in absoluter Grünlage-2163
Ottenthal/Guttenbrunn**



Aussenansicht

Objektnummer: O2100166827

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2163 Guttenbrunn
Zustand:	Teil_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Gesamtfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	14,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	359.990,00 €
Infos zu Preis:	

nach Vereinbarung

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



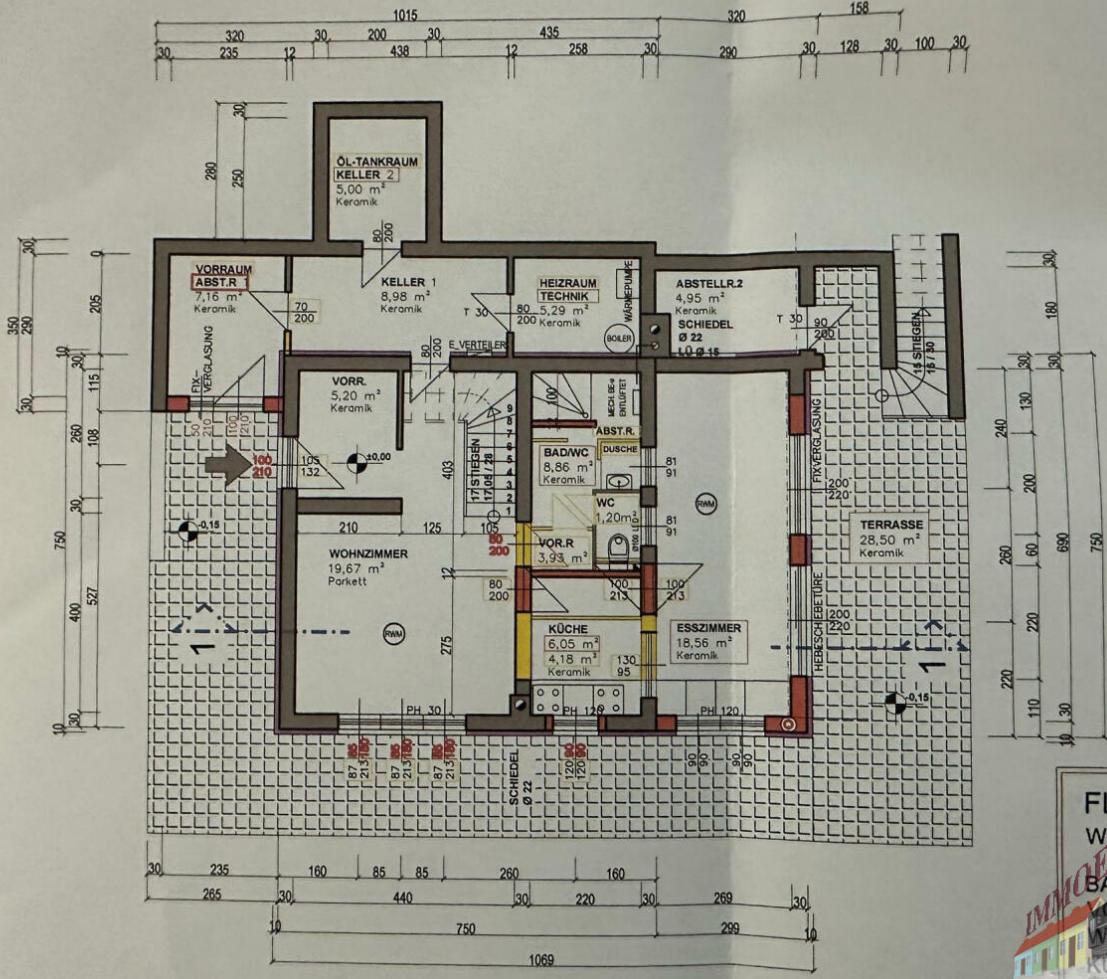
Josef Sieber

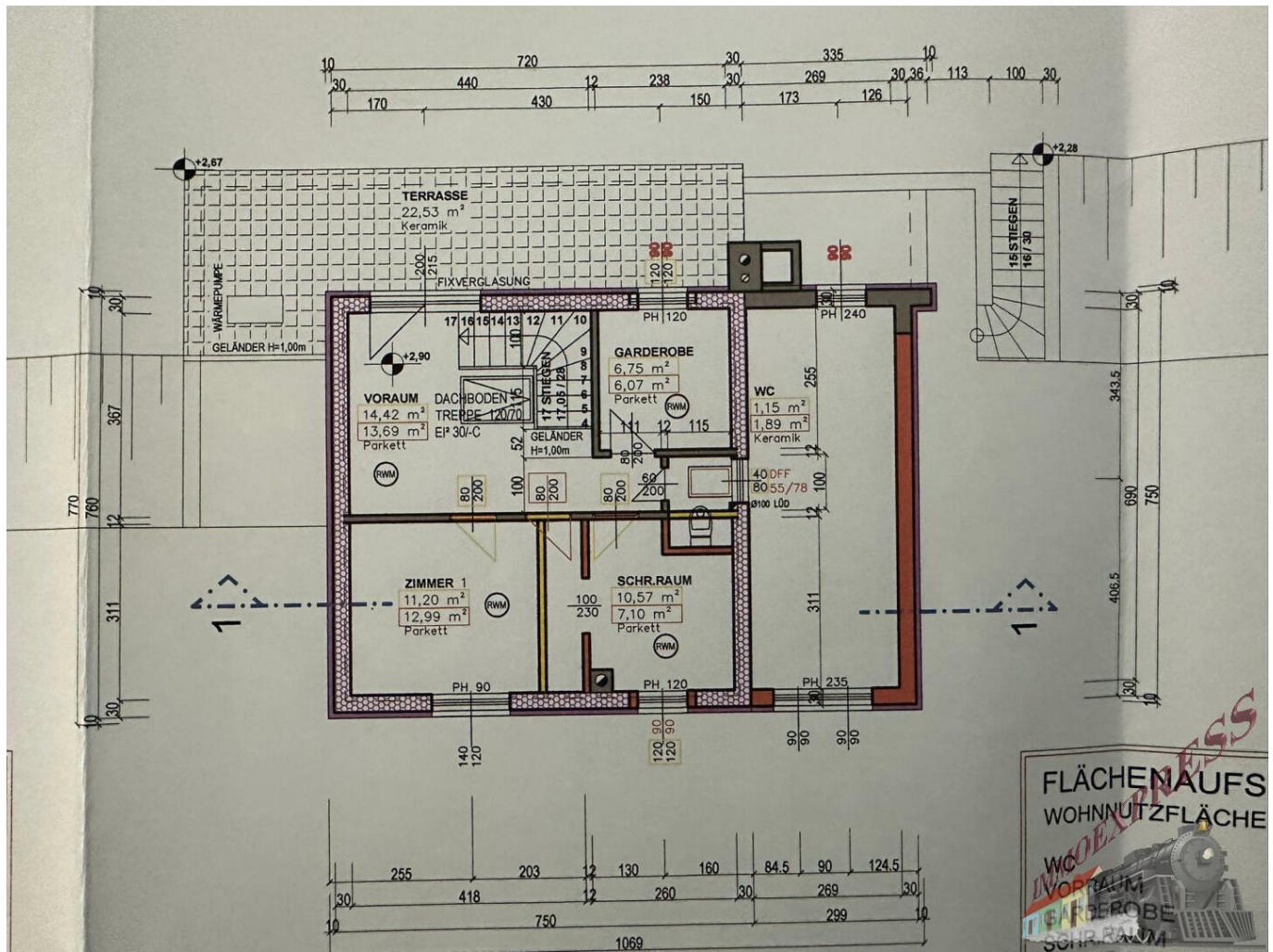
Immoexpress KG











~~150~~

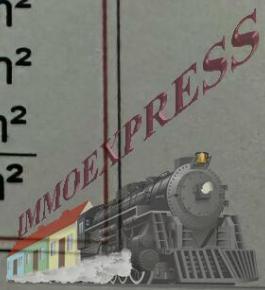
FLÄCHENAUFSTELLUNG OG: WOHNNUTZFLÄCHE NEU

WC	1,89 m ²
VORRAUM	13,69 m ²
GARDEROBE	6,07 m ²
SCHR.RAUM	7,10 m ²
ZIMMER 1	12,99 m ²
Summe	41,74 m²



FLÄCHENAUFSTELLUNG EG: WOHNNUTZFLÄCHE NEU

BAD / WC	8,86 m ²
VORRAUM	5,20 m ²
WOHNZIMMER	19,67 m ²
KÜCHE	6,05 m ²
ESSZIMMER	18,56 m ²
ABST.R.1	7,16 m ²
KELLER 1	8,98 m ²
KELLER 2	5,00 m ²
TECHNIK	5,29 m ²
ABST.R. 2	4,95 m ²
Summe	89,72 m²



Objektbeschreibung

Romantisches Einfamilienhaus in absoluter Grünlage – 2163 Ottenthal/Guttenbrunn

Kaufpreis: € 359.990,-

Ort: Ottenthal, Ortsteil Guttenbrunn (Bezirk Mistelbach, Weinviertel)

Wohnfläche: ca. 112 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.200 m²

Zimmer: 3 + Nebenräume

Zustand: erbaut 1987, Generalsanierung 2022–2025 (noch nicht vollständig

fertiggestellt, Heizung fehlt noch, Elektrik im EG, PV-Anlage etc.)

Highlights

- Absolute Grün- und Ruhelage – Zufahrt über Sackgasse mit Umkehrplatz
- Großzügiger Garten mit herrlichem Altbaubestand und zwei Terrassen
- Werkstatt, Grillplatz und Brunnen
- Helle, freundliche Räume mit durchdachtem Grundriss
- Liebenvoll errichtetes Landhaus mit unverwechselbarem Charme

Raumaufteilung

Erdgeschoß (ca. 89,72 m²):

Vorraum, Küche, Esszimmer, großes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 28,5 m²),

Bad mit Wanne, Dusche und Toilette, Werkstatt, Technikraum, Stauraum, Kellerabteil

Obergeschoß (ca. 41,74 m²):

1 Zimmer, Schrankraum, großer Vorraum, Toilette, Ausgang zur oberen Terrasse (ca. 22,53 m²)

mit Zugang in den hinteren Gartenbereich und zum Grillplatz **Lage**

Das Haus liegt in der idyllischen Gemeinde **Ottenthal**, Ortsteil **Guttenbrunn**, nahe

Drasenhofen und der **A5**.

Ein Paradies für **Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer, Pferdefreunde** und alle, die Ruhe und Entschleunigung inmitten unberührter Natur suchen.

Entfernungen:

- Bus: ca. 0,3 km
- Autobahn A5: ca. 5 km
- Bahnhof: ca. 16 km
- Stadtgrenze Wien: ca. 70 km
- Flughafen Wien: ca. 97 km

Geschichtliches & Umgebung

Die Region ist seit der Jungsteinzeit besiedelt – archäologische Funde in Guttenbrunn belegen dies.

In der Umgebung finden Sie:

- Burgruine **Falkenstein**
- Weinort **Falkenstein**
- **Golfclub Veltlinerland Poysdorf**

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 % des Kaufpreises
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Energieausweis (bei Fertigstellung inkl. Photovoltaikanlage)

- **HWB:** 41,6 kWh/m²a
- **Klasse:** A+

Fazit – Werkzeug einpacken & fertigstellen!

Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses **einzigartige Landhaus in Traumlage!**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin –

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich, auch abends oder am Wochenende nach Vereinbarung möglich. **Ihr Ansprechpartner**

Josef Sieber

Immobilienberater – Immo.Express

T +43 676 8988 1716

M j.sieber@immo.express

Bitte beachten Sie, dass aus rechtlichen Gründen nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.