

## **Stilvolles Landhaus mit großem Grundstück**



**Objektnummer: 7307201037**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pyhra
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2152 Pyhra
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	220,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	5.681,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	20,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Sigl**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80







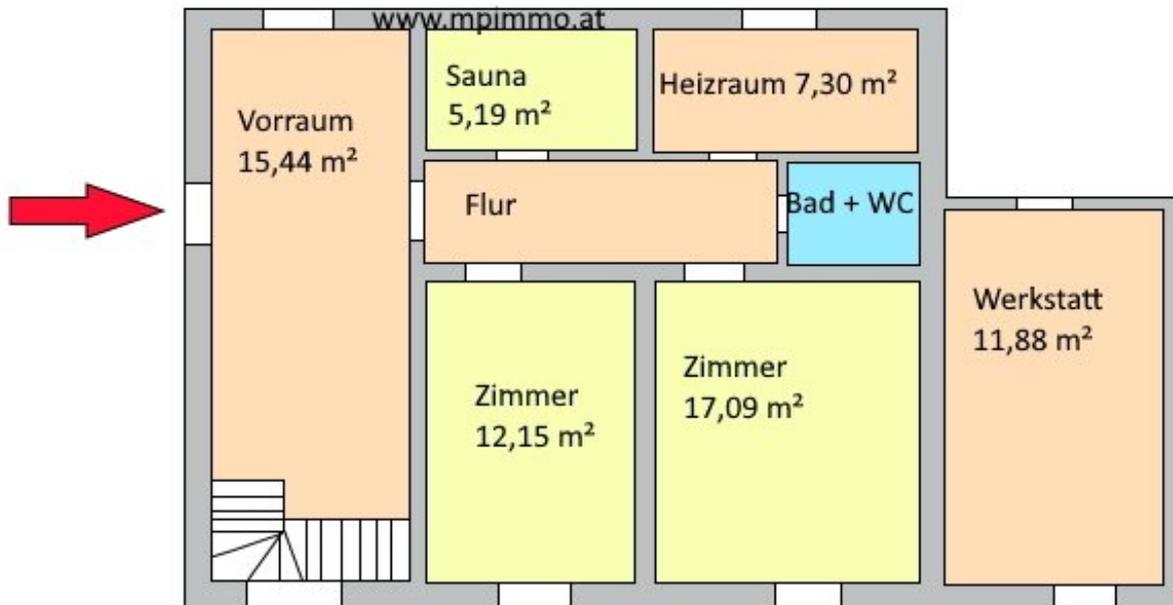






GR UG ca. 78 m<sup>2</sup>

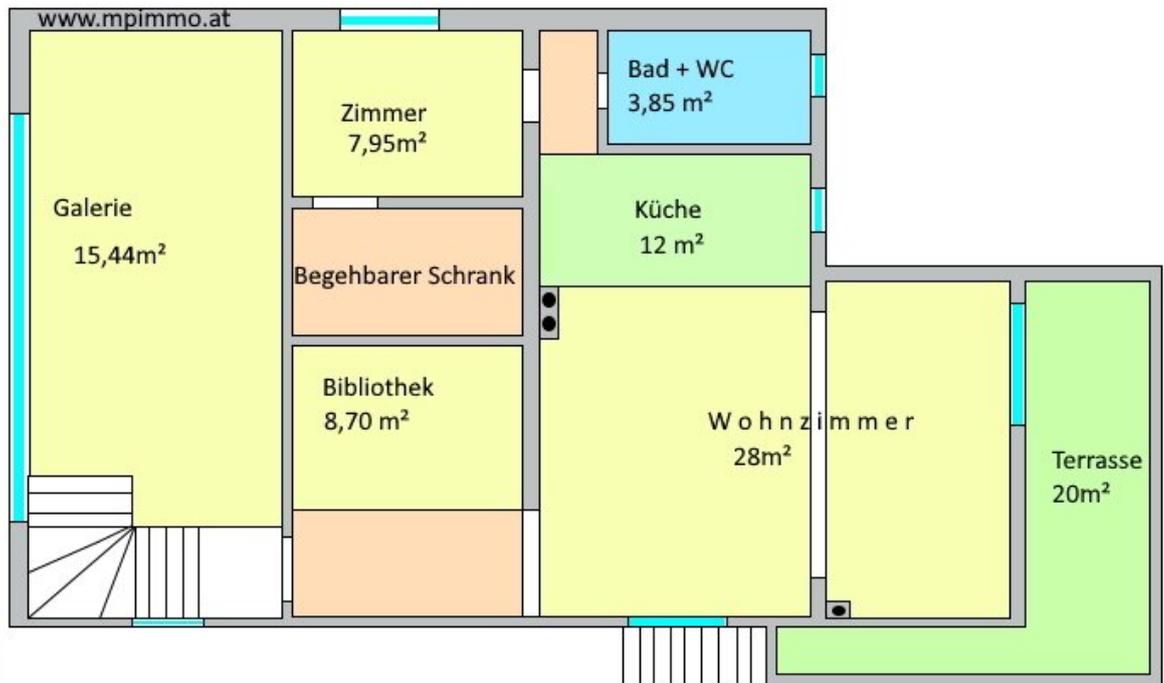
Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu



*einfach ruhig wohnen*

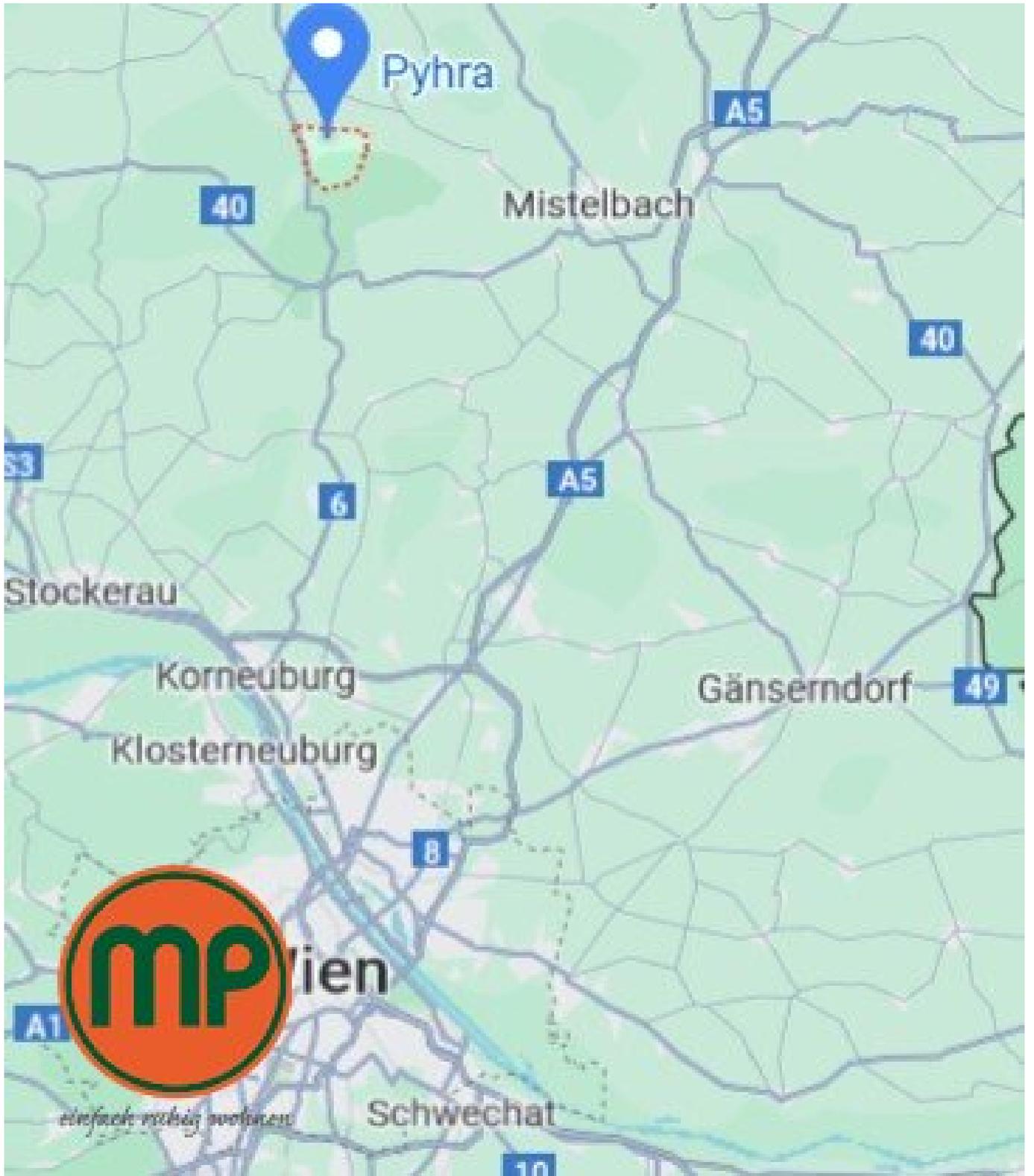
OG ca. 112,82 m<sup>2</sup> ( mit Dachbodenausbau)

Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu!



einfach ruhig wohnen







Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	47 Mbit/s	7 Mbit/s



Datenstand: Q2/2023  
100mN28504E47904

**Downloadrate** [X]

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
A1	169 Mbit/s	76 Mbit/s
Drei	109 Mbit/s	30 Mbit/s
Magenta	54 Mbit/s	14 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023  
100mN28504E47904

#### Downloadrate

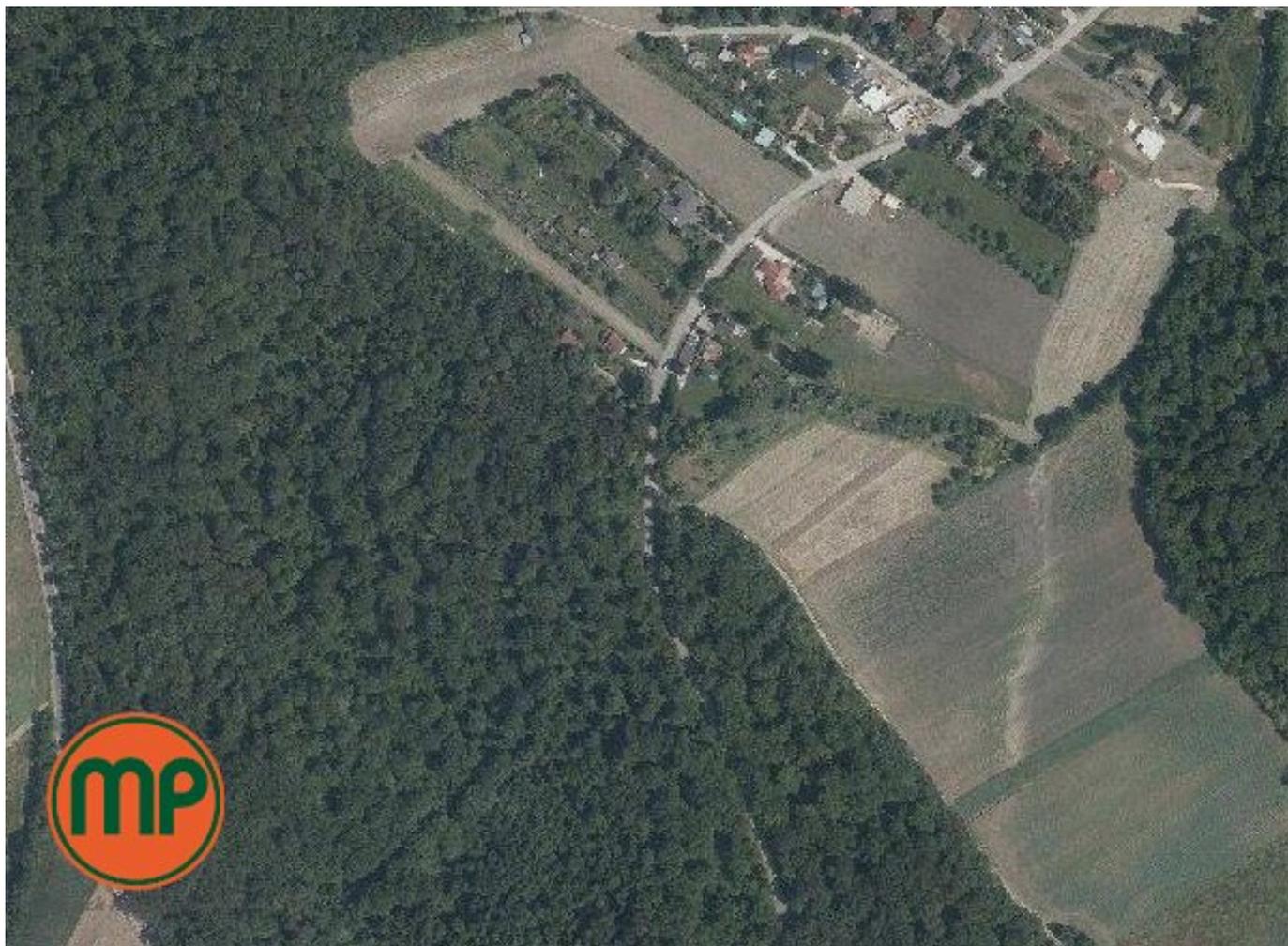
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023



Otzkirchen





## Objektbeschreibung

**LAGE:** Pyhra befindet sich 10 km nördlich von Ernsbrunn und 15 km westl.von Mistelbach in den sanften Hügeln des Weinviertels.Zugehörig zum Gemeindegebiet Gnadendorf, liegt es im Landschaftsschutzgebiet „Leiser Berge“, welches auch den gleichnamigen Naturpark beinhaltet. Der markanteste Punkt des Gemeindegebietes ist der 491m hohe Buschberg. Pyhra zählt zu den landschaftlich **schönsten Gemeinden des Buschberggebietes der Leiser Berge.**

### INFRASTRUKTUR:

In Gnadendorf befindet sich ein Kindergarten und eine Volksschule. Eine Mittelschule in Aspern an der Zaya und ein Gymnasium finden sie umliegend in Mistelbach oder Ernstbrunn. Ebenso wie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Wandermöglichkeiten bieten sich zur Aussichtswarte Oberleis, zum Tierpark Dörfles mit Wolfsforschungszentrum, Weinvierteldraisine Ernstbrunn - Asparn, sowie zu den Museen Michelstetten, Asparn, Niederleis und Ernstbrunn. Nur 10 min Autofahrt zur Therme Laa, 15 min zum Nitsch Museum Mistelbach, 10 min zum Filmhof in Asparn oder 15 min zur Felsenbühne Staatz.

Zahlreiche flache oder hügelige Fahrradwege laden ein, die schöne Landschaft zu genießen.

### AUSSTATTUNG:

Dieses durchaus architektonisch interessante Landhaus wurde in mehreren Bauphasen erweitert.

Ursprünglich gebaut 1983 wurde 1993 der vordere Zubau mit neuer Terrasse errichtet und 2003 der Zubau im Eingangsbereich mit Galerie und Dachbodenausbau.

Somit ergeben sich 2 Wohnebenen

Im **Untergeschoß** befinden sich: (Könnte eine kleine eigenständige Wohneinheit sein)

- 2 Zimmer
- Heizraum

- Waschküche
- Bad mit Dusche und WC
- Sauna
- Werkstatt

Im **Obergeschoß** befindet sich:

- Offene Küche
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf gr. Terrasse
- Zimmer mit Schrankraum
- Galerie
- Raum unterm Dach
- Zimmer(Bibliothek)
- Bad mit Badewanne und WC

Weiters befindet sich eine Garage, ein Carport und diverse Gartenschuppen am Grundstück. Im Moment ist am weitläufigen großem Grundstück ( 5681m<sup>2</sup> ) noch ein wertvoller Altbaubestand erhalten. Der gesamte vordere Teil ist in Baulandwohngebiet gewidmet.

Die Liegenschaft ist angeschlossen am Ortskanal und Ortswasserleitung Auch ein schöner Brunnen für unabhängige Wasserversorgung ist vorhanden.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.750m

Kindergarten <6.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <6.500m

Polizei <6.500m

Post <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap