

"Wohnen mit Weitblick"



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

01 Ein/Zweifamilienhaus in Maissau

Objektnummer: 1626_25708

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3712 Maissau
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	G 284,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,80
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

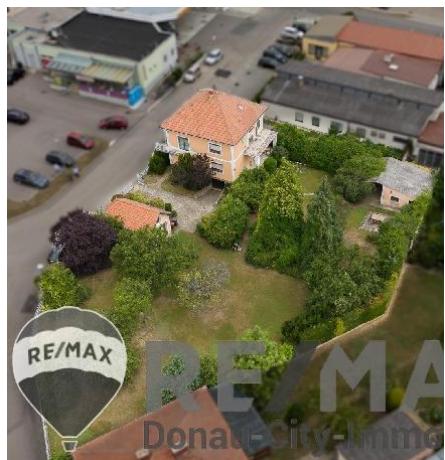


Gerald Hinker

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 322 19 19







 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien









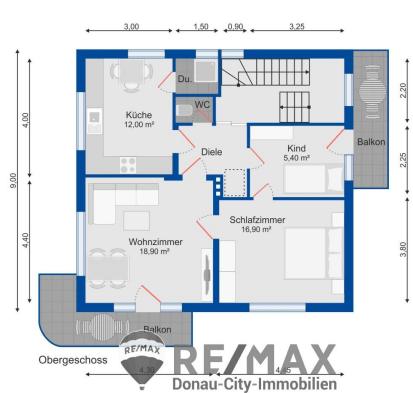
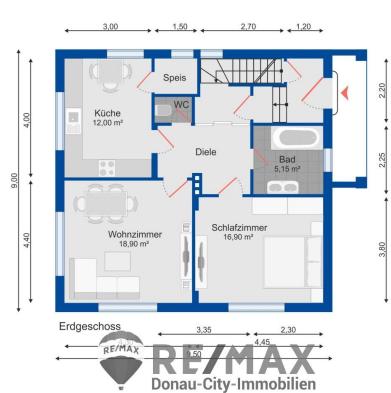
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

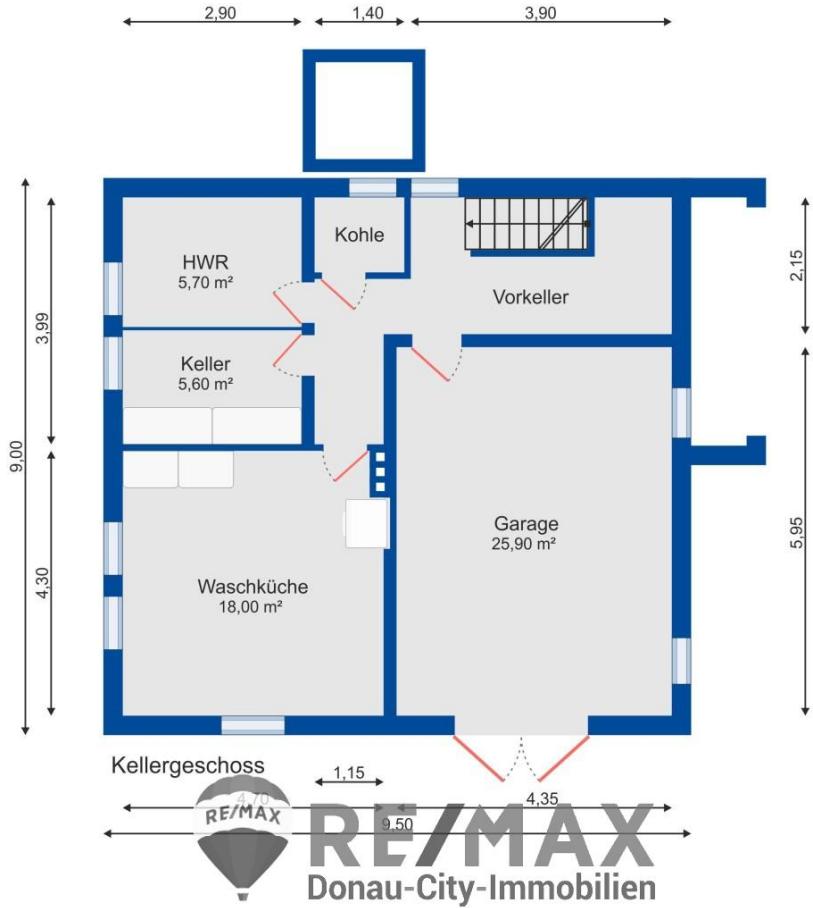












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

RE/MAX  **Haushalt-/Eigentumseigentümerversicherung**
Donau-City Immobilien 

WIR FEIERN

The logo features a large red '25' and blue 'Jahre' stacked together, with a red and blue swoosh above them. Below is the 'RE/MAX' logo and the text 'Donau-City-Immobilien'.

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Wohnen mit Weitblick"

In ruhiger und dennoch zentraler Lage der beliebten Amethyststadt Maissau befindet sich dieses großzügige Wohnhaus auf einem gepflegten Eckgrundstück. Das Haus wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung über drei Ebenen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Vom Haus aus genießt man einen herrlichen Panoramablick auf die umliegende Hügellandschaft mit ihren malerischen Weinbergen.

Das Erdgeschoss beherbergt eine gemütliche Küche, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen praktischen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum und eine Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss stehen Ihnen ebenfalls eine voll ausgestattete Küche, ein Kinderzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Bad, ein separates WC, ein Vorraum sowie ein zusätzlicher Balkon zur Verfügung.

Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal als Zweifamilienhaus. Im großzügigen Kellergeschoss finden Sie neben der Garage den Heizraum, den Tankraum mit drei 2.000-Liter-Öltanks sowie mehrere praktische Lagerräume, die flexibel genutzt werden können ideal für Hobby, Vorräte oder als Werkstatt.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit zur Teilung. Somit kann entweder die zweite Grundstückshälfte separat verkauft oder ein weiteres Wohnhaus errichtet werden – ideal für Familienzusammenhalt, zusätzliche Wohnfläche oder als attraktive Investmentchance. Diese Flexibilität macht die Liegenschaft besonders wertvoll und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten mit altem Obstbaumbestand und lauschigen Schattenplätzen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Zwei zusätzliche Garagen bieten weiteren Stauraum oder Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Direkt gegenüber befindet sich ein Supermarkt (Nah & Frisch Zanitzer Maissau), eine Tankstelle und gemütlichem Café. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof Limberg-Maissau in ca. 5 Autominuten erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der Franz-Josefs-Bahn in ca. 1 Stunde und 10 Minuten direkt nach Wien (Franz-Josefs-Bahnhof). Auch mit dem Auto ist die Hauptstadt in etwa 55 min erreichbar. Die Anbindung über die B4 und B35 sorgt für eine schnelle Verbindung ins Weinviertel, Waldviertel und Richtung Wien. So genießen Sie ruhiges Wohnen mit idealer Erreichbarkeit.

Der Preis NUR € 299.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 284.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwG

ärmebedarf:

Faktor Gesa 4.8

mtenergieeffi

zienz: