2123 Hautzendorf | Haus | Objektnummer: 56920

Charmantes Einfamilienhaus mit 40 m² Terrassenfläche





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

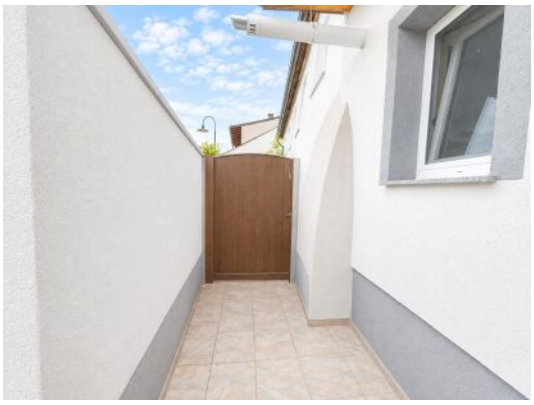
+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Charmantes Einfamilienhaus mit 40 m² Terrassenfläche





Lage

Hautzendorf 2123

Charmantes Einfamilienhaus mit zwei großzügigen Terrassen in Hautzendorf

Zum Verkauf gelangt dieses gemütliche Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Hautzendorf (2123), das mit einer Wohnfläche von ca. **105 m²**, einer praktischen Raumaufteilung sowie zwei großzügigen Terrassen überzeugt.

Mit insgesamt **3 Zimmern** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder all jene, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und die Vorzüge des Wohnens im Weinviertel genießen möchten.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen mit einer Gesamtfläche von rund **40,61 m²**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einladen.

Hautzendorf gehört zur Marktgemeinde Kreuttal und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Weinviertels. Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, ihre Naturnähe und ihre angenehme Wohnatmosphäre aus.

Highlights auf einen Blick

- Einfamilienhaus
- ca. 105 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Grundstücksfläche ca. 153 m²
- 2 Terrassen mit insgesamt ca. 40,61 m²

- **traditioneller Weinkeller**
- ruhige Wohnlage
- ideal für Paare und kleine Familien
- attraktiver Kaufpreis
- naturnahe Umgebung im Weinviertel

Energieausweis

- **HWB:** 59 kWh/m²a (**Klasse C**)
- **fGEE:** 1,35 (**Klasse C**)
- **Gültig bis:** 17.07.2036

Kaufpreis

EUR 140.000,-

NEBENKOSTEN

* 3,5 % Grunderwerbsteuer
* 1,1 % Grundbuchseintragung
* 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
* Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Die Bilder wurden KI-gestützt bearbeitet und dienen der Veranschaulichung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 153 m²
Wohnfläche:	ca. 105 m²
Terrassenfläche:	ca. 40,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Zentralheizung
Zustand:	vollrenoviert
Energieausweis:	
Gültig bis:	17.07.2036
HWB:	C 59 kWh/m²a
fGEE:	C 1,35

Ausstattung

Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Grünblick
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	140.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos









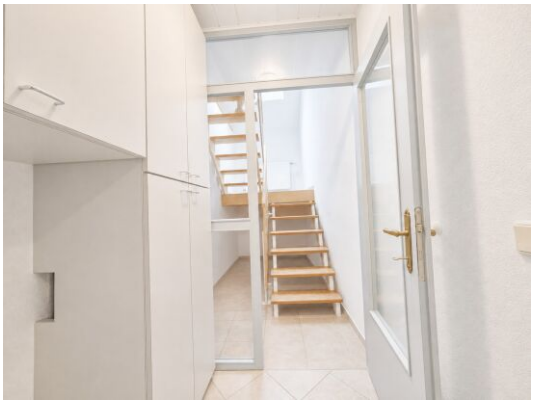
















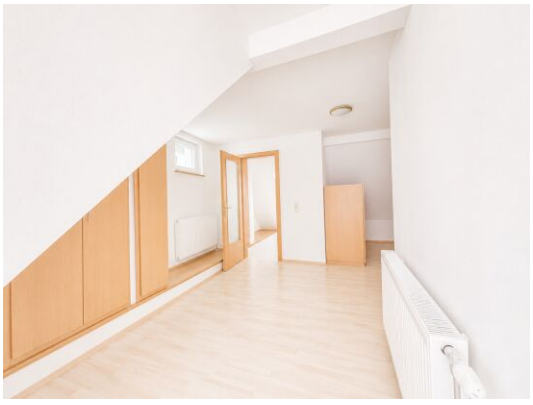
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





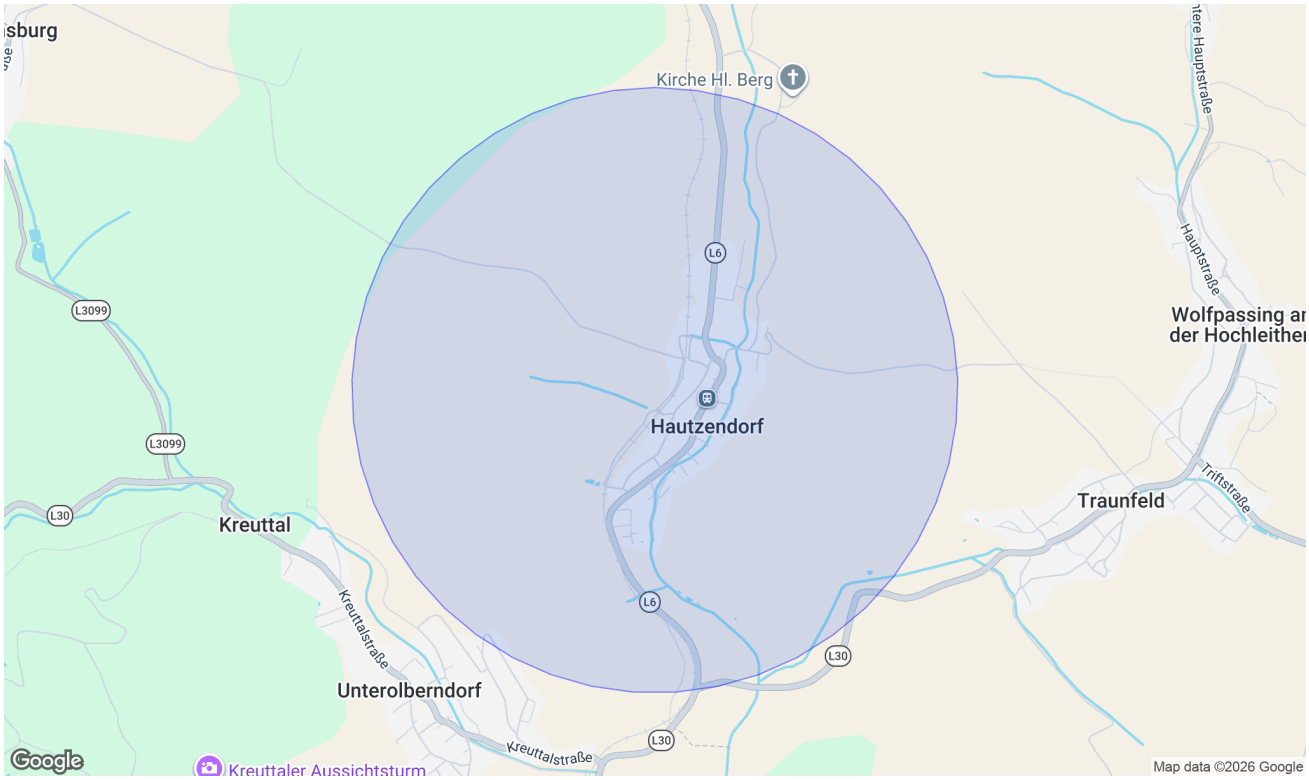




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2123 Hautzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	8.000 m
Klinik	8.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

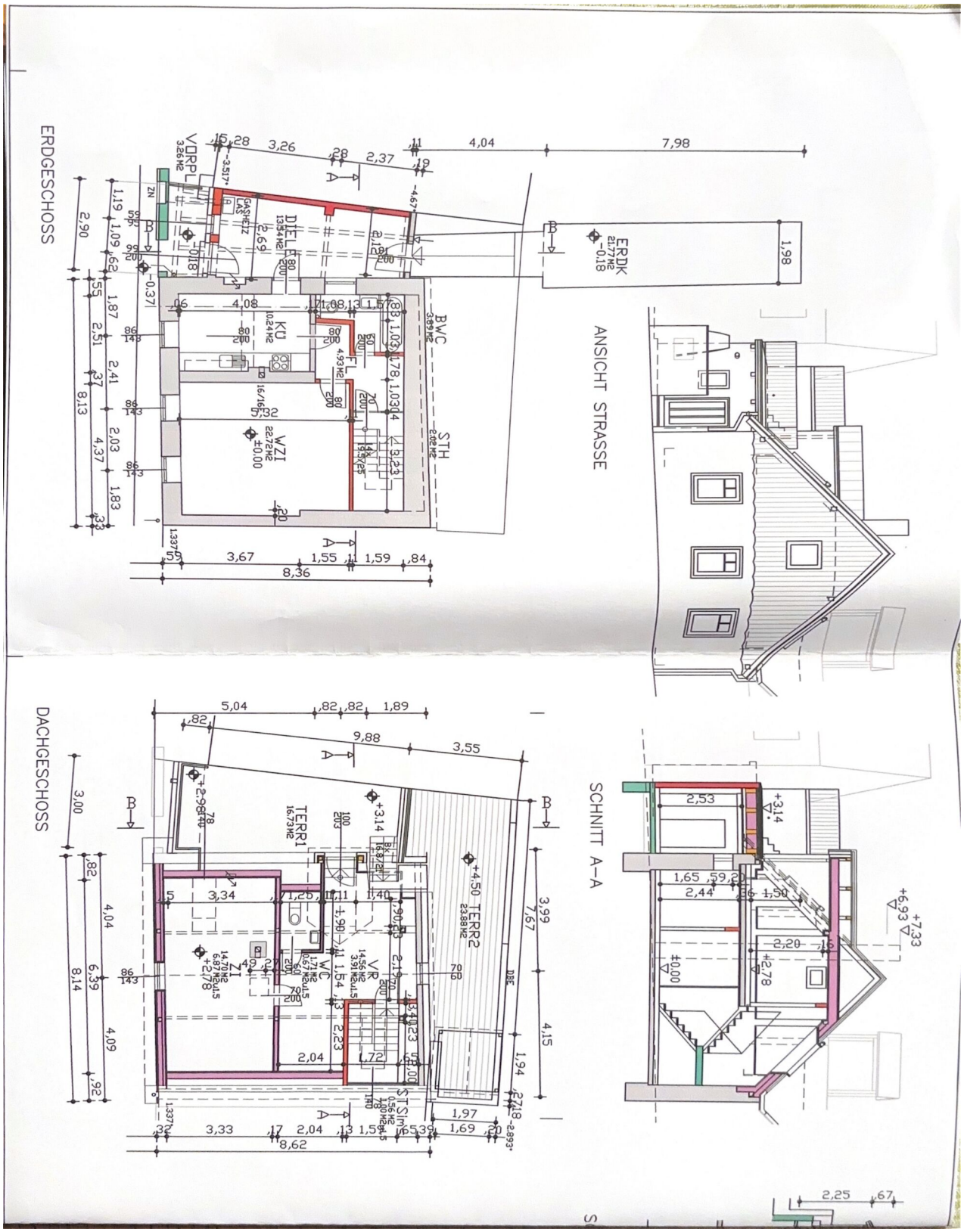
Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m

Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	3.000 m
Polizei	8.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at