

2123 Hautzendorf | Haus | Objektnummer: 56920

Charmantes Einfamilienhaus mit 40 m² Terrassenfläche



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 105 m ²	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 40,61 m ²	Mobiliar:	teilmöbliert
		Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Zustand:	vollrenoviert
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Energieausweis:	
Terrassen:	2	Gültig bis:	17.07.2036
		HWB:	 59 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,35

Ausstattung

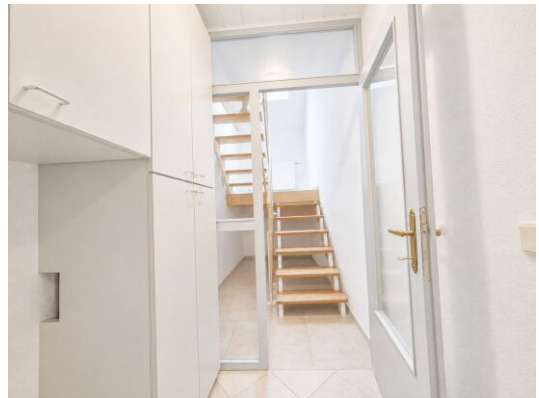
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
WCs:	Toilette		

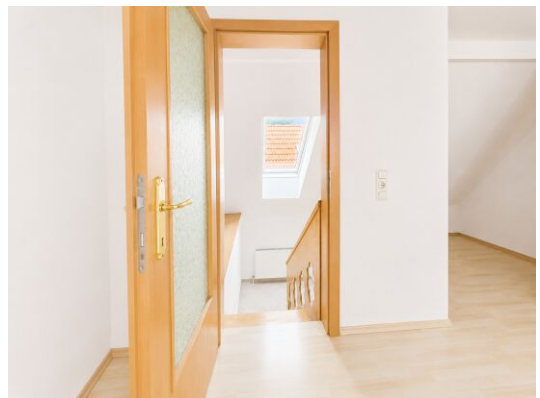
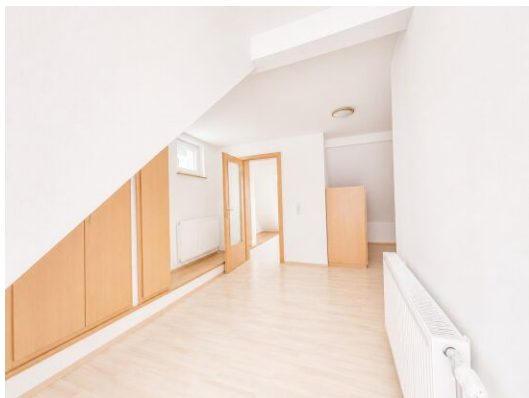
Preisinformationen

Kaufpreis:	140.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





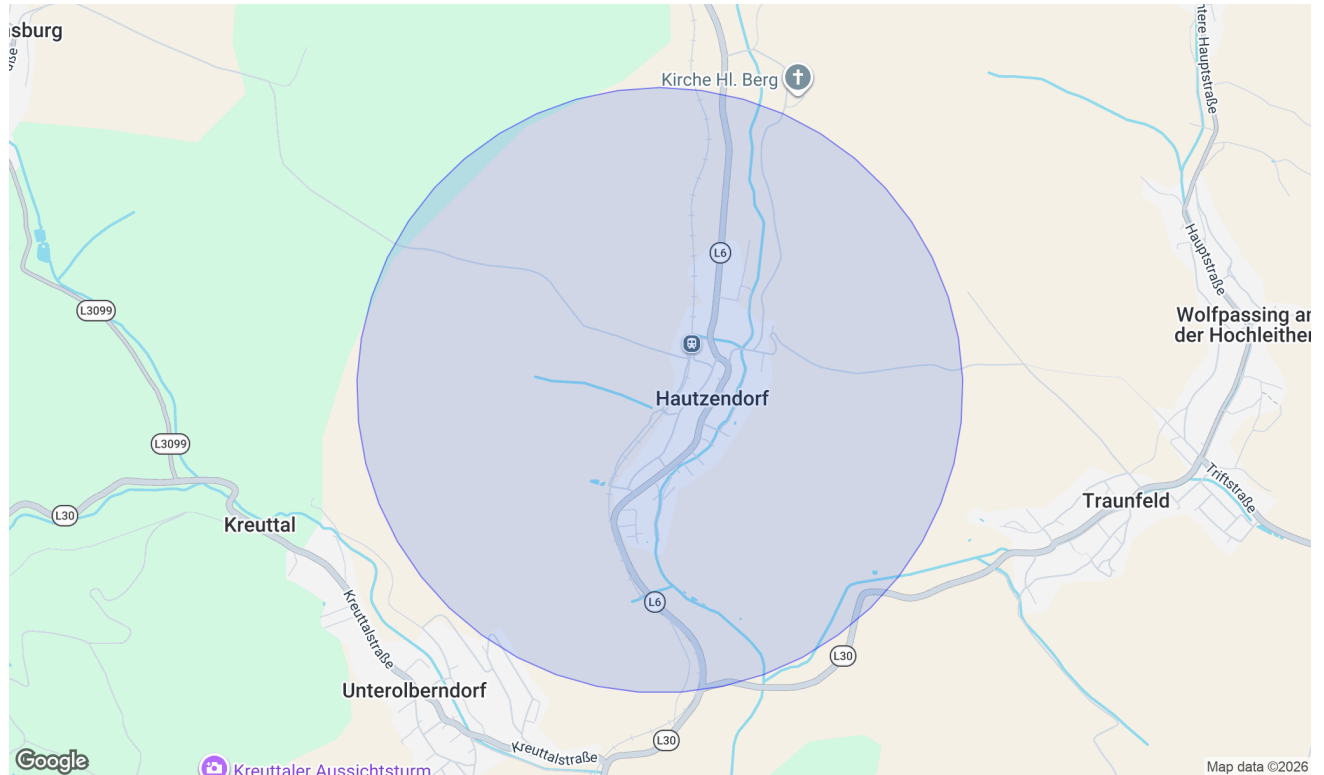






Lage

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

M2	PLANINHALT GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN	PARIE
----	--	-------

EINREICHPLAN

ZUM ZU-U.UMBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
AUF DEM GRUNDST.NR..26,.176, EZ IN DER KG
2123 HAUZENDORF, KIRCHENSTRASSE ON 49
FÜR LEOPOLD U. WERNER NAGL

GRUNDEIGENTÜMER

BAUWERBER

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

BAUBEHÖRDE

DATUM OKT 2013

--	--

AUFBAUTEN

Die Energiekennzahl ($\ll$ kWh/
m² BGF.a) wird nicht
nachgewiesen (Energieausweis).
Eine kontr. Wohnraumlüftung mit
Wärmerückgew. ist nicht vorges.

DACHSCHR., AUSGEBAUT

3	Alu-Dachplatten
5	Lattung
	Konterlattung
	Dachbahn dfff.offen
2.5	Schalung
0	Luft zw. Sp.
16	WDF Mineralf.zw.Sp.
16	WDF MinF zw.Kontersp.
1.8	OSB-Platte
	Dampfsperre,verklebt
2.5	Sparschalung
1.5	Gipskarton FS

U = 0.12

DB.DECKE (ub. DG)

3.5	HWLBPI.EPV
2.5	Sparschalung
0	Luft zw.Tram
16	WDF MinF.zw.Konterla.
16	WDF MinF zw.Zangen
2.5	Sparschalung
1.5	Gipskarton FS

U = 0.12

GESCHOSSDE

5.5	Belag
	Estrich
	PE-Folie
2	TDP
3	PolystyrolEPS
	zem.geb.Perllite
15	Doppelbaumdecke
4	Stukkatur+KM
U = 0.57	
bei DE u.Aussenluft(Durchf.) zus.	
12	Vollwärmeschutz(WDVS)
U = 0.22	

DECKE UB. E (TERR.)

0.5	begeh.b.Kst.dachdicht..
2.8	Holspanplatte Feuchtber.
	Filtervlies
5	Konterlattung
5	WDF MinF zw.Konterla.
30	WDF MinF zw.Balken
	Dampfsperre,verklebt
2.5	Sparschalung
1.5	Gipskarton FS
U = 0.12	

FUSSB. UB .ERDR.

5.5	Belag
	Estrich
	PE-Folie
2	TDP
6	Polystyrol EPS
	Abdichtung
	Glattstrich
15/30	U-Beton/Stb.Fund.pl
20	Rollschotter
U = 0.40	

AUSSENWAND Bestand

2.5	KZM
50	Vollziegel
1.5	KM

U = 1.13

AUSSENWAND Zubau

15	WDVS
25	Hohlziegel
1.5	KM

U = 0.22

AUSSENWAND gg.beh.(Feuern)

3	Polystyrol EPS
15	Vollziegel
1.5	KM
U = 0.88	
3	statt KM WDVS
U = 0.54	

AUSSENWAND DG gg.Terr.2

15	WDVS
25	Vollziegel
1.5	KM

U = 0.25

TRENNWAND GG.ERDK..

1.5	KM
15	Vollziegel
3	WDVS

U = 0.53

AUSSENWAND DG gg.Str.

3	Sichtschalung
3	Lattung
14	WDF MinF zw.Ständern
10	WDF MinF zw.STändern
	Dampfsperre,verklebt
2.5	Sparschalung
1.5	Gipskarton FS

U = 0.16

FENSTER

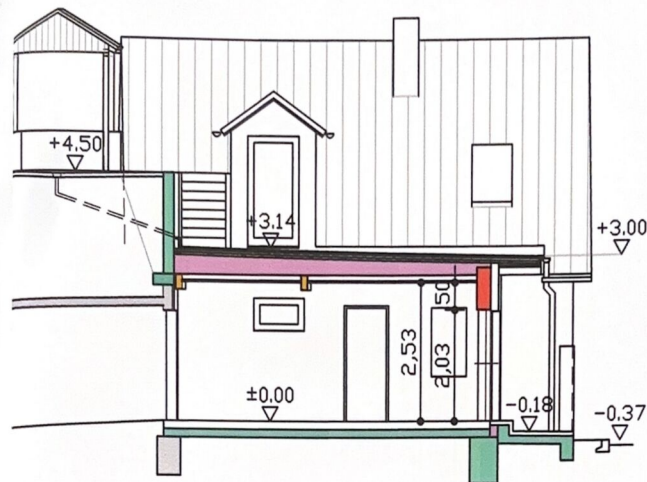
Einfachkonstruktion mit 2f-
WD-Verglasung (U=1.1)

mittl. U= 1.1

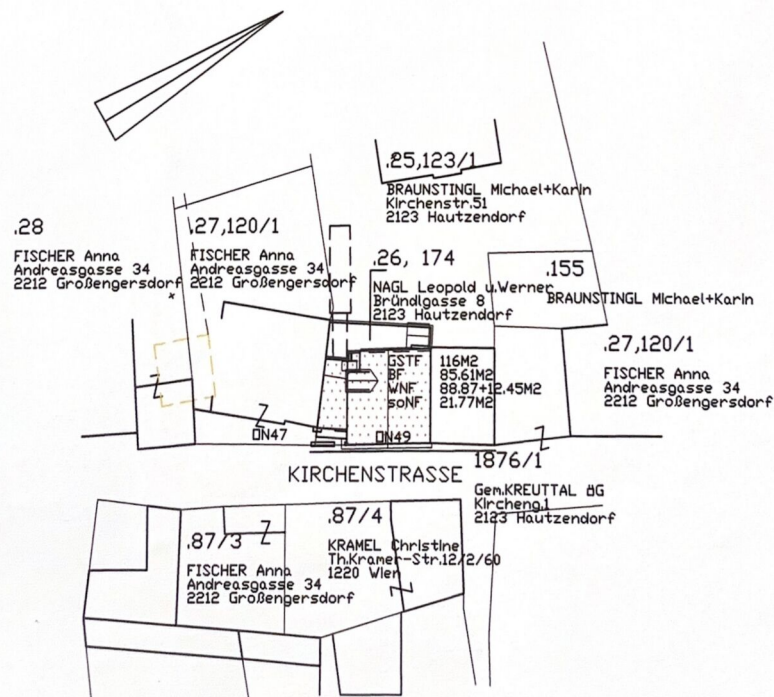
LEGENDE

	ABBRUCH		BESTAND		NEU
	STAHLBETON		STAMPF BETON		VOLLZIEGEL
	HOHLZIEGEL		POROS.ZIEG.		WARMEDAMM.
	GIPSKARTON		HOLZ		

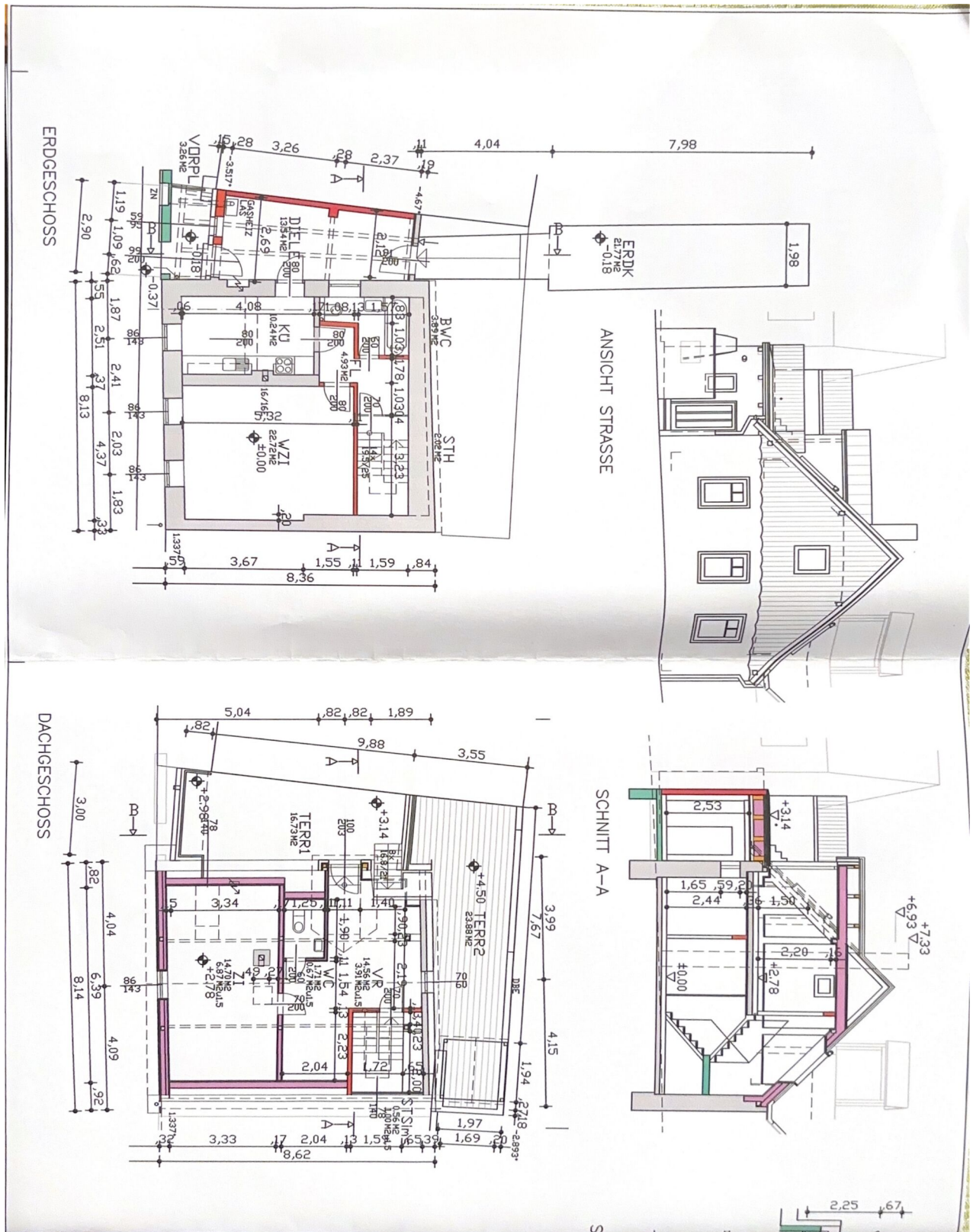
PLANZEICHEN: FENSTERACHSMASSE SIND ROHBAUMASSE
HEIZUNG: WARMWASSER-ZENTRALHEIZUNG
LUFTUNG: ALLE INNENLIEGENDEN SANITARRAUME MECHANISCH ÜBER DACH



CHNITT B-B



LAGEPLAN M1:200



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