

Liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit Panoramablick

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Einziehen und sich wohlfühlen.

In einer schönen, ruhigen Lage am Rande von Burgschleinitz mit einer unbeschreiblich schönen Aussichtslage, gelangt dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus zum Verkauf.

Am Osthang des Manhartsberg liegt eingebettet in einem rund 1.200,00 m² großen Grundstück ein in den 60er Jahren errichtetes Einfamilienhaus mit ca. 160,00 m² Wohnnutzfläche und 2 Nebengebäude mit insgesamt rund 60,00 m² verbauter Fläche. Das Einfamilienhaus wurde in den 80er Jahren durch einen Zubau erweitert. Das Grundstück befindet sich größtenteils in der Flächenwidmung Bauland-Agrargebiet im unregelmäßigen Baulandbereich. Ein kleiner Teil von rund 250,00 m² ist mit einer Flächenwidmung Grünland-Grüngürtel (Emissionsschutz 15,5m) versehen.

Der Garten ist auf 2 verschiedenen Höhen angelegt und liebevoll gepflegt. Beide Ebenen sind vom öffentlichen Gut erreichbar. Das Grundstück ist lückenlos umzäunt und lässt ein Gärtnerherz höherschlagen oder bietet viel Platz zum Entspannen.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in 3 Geschosse.

Im Kellergeschoß befindet sich ein geräumiger Abstellraum mit Zugang durch ein Garagentor, ein Abstellraum und ein Stiegenaufgang in das Erdgeschoß.

Im Erdgeschoß findet man vom Vorraum weggehend ein Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bäder, einen Wirtschaftstrakt und einen Technikraum.

Über eine Treppe gelangt man in das rund 60,00 m² große Dachgeschoß. Dort befinden sich 2 Zimmer, ein Lagerraum und ein geräumiger Dachbodenbereich, welcher über den Balkon zu erreichen ist. Ein traumhafter Fernblick ist über den Balkon gegeben und lädt zum Verweilen ein.

Das Objekt wird größtenteils möbliert an den neuen Besitzer übergeben.

Beheizt wird das Einfamilienhaus mit einer Pelletsheizung, welche im Jahr 2014 neu errichtet wurde. Hierfür wurde in einem Nebengebäude ein Pelletslagerraum geschaffen. Das Gebäude ist mit seinen häuslichen Schmutzwässern an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Regenwässer werden in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Wasserleitungsanschluss besteht von der Gemeindestraße her. Strom, Telefon und SAT-Anschluss sind ebenfalls im Wohnobjekt vorhanden.

Burgschleinitz ist eine Katastralgemeinde der Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring im Bezirk Horn und hat rund 400 Einwohner.

Burgschleinitz liegt zwischen der Amethystenstadt Maissau und der Stadtgemeinde Eggenburg. In der Ortschaft selbst befindet sich ein Kindergarten. Weitere Pädagogische Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und schulische Tagesbetreuungseinrichtungen befinden sich in nur

wenigen Fahrminuten in der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring entfernt. Mittelschule und höhere Lehranstalten befinden sich in Eggenburg, Horn oder Hollabrunn. Der Ort selbst ist an das öffentliche Busnetz angeschlossen, das allerdings wesentlich auf den Schülerverkehr abzielt.

Die nächsten Bahnstationen befinden sich entweder in Eggenburg (ca. 4km entfernt) oder in Limberg (ca. 6 km entfernt) und somit ist eine Direktverbindung nach Wien, Gmünd und Ceske Velenice über die Franz Josef-Bahn gegeben.

Über Maissau gelangt man über die Horner Bundesstraße einerseits über Stockerau nach Wien, andererseits nach Horn und ins westliche Waldviertel.

Im Ort selbst befindet sich als Nahversorger die Bäckerei Josephsbrot. Weitere Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Autominuten zu erreichen.

In der Umgebung finden Sie unzählige Wander- und Ausflugsziele, wie z.B. die Amethyst Welt Maissau.

Von den Verkäufern wird eine detaillierte Mappe mit Behördenunterlagen und Plänen an den Käufer übergeben.

ECKDATEN:

Objektnummer:	2022_003
Immobilienart:	Haus - Kauf
Baujahr:	1960 – Zubau 1982
Stockwerk:	3
Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Zimmer:	4
Bad:	2
WC:	2
Heizung:	Pelletsheizung (Neuerrichtung 2014)

Kaufpreis: € 299.000,00

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. Ust.

HWB Klasse: E

HWB Wert: 198 kWh/m²a

fGEE Klasse: E

fGEE Wert: 2,52

LAGE:

- ❖ Nahversorger Bäckerei Josephsbrot im Ort
- ❖ Kindergarten im Ort
- ❖ schulische Einrichtungen in der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring
- ❖ Busverbindung Richtung Eggenburg/Horn
- ❖ Anbindung an das Bahnnetz Richtung Wien und Gmünd über Limberg oder Eggenburg gegeben
- ❖ Anbindung an die Horner Bundesstraße über Maissau

KONTAKTDATEN:

Kontakt: Verena Schwächerl

E-Mail: office@planen-bauen-wohnen.at

Telefon: 0660/6174343

FOTOS:





