



Heimspiel mal Zwei!

3421 Höflein an der Donau, Österreich

Nähe: Bahnhof Höflein



Eckdaten Objektnummer 857

Wohnfläche: ca. 160 m²

Nutzfläche: ca. 300 m²

Grundstücksfläche: ca. 532 m²

Kellerfläche: ca. 40 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: September 2023

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1964

Letzte Sanierung: 2020

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5

Stellplatz: 1

Bad: 1

WCs: 3

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Hier haben Sie ein richtiges Heimspiel, egal ob Privat oder Business, ab jetzt genießen Sie jeden Vorteil von Zuhause aus.

Nur ein paar Minuten vom Klosterneuburger Zentrum entfernt, finden Sie Ihre Zukunft in Höflein an der Donau, ein neues, spannendes Domizil mit einer gesamten Nutzfläche von sage und schreibe über 300 m², bestehend aus einem Haupt- und einem Nebengebäude.

Mitte der 60er Jahre erbaut, ähnelt es bereits von außen in der Form der heutigen Bauweise, mit ein wenig Aufwand kann es sehr rasch zu einem modernen Heim im heutigen Stil mutieren.

Durch das kleine Vorgartl geht's zum Eingang des Hauses auf der Rückseite. Ein paar Stiegen hinauf und schon stehen Sie im Vorzimmer. Wirklich genügend Platz auch für eine Großfamilie, jedes Jackerl findet sein Hakerl.

Die Doppelflügeltüre öffnet Ihnen zum Wohnzimmer, Begeisterung macht sich breit. Ein riesiges Blumenfenster bringt zum Einen das Licht herein und zum Anderen haben Sie Ihre Kiddys im Garten immer gut im Blick. Da entgeht Ihnen wirklich nichts.

Das Wohnzimmersofa ein ganz besonderer Hingucker – das ist nämlich fix mit dabei. Raustragen unmöglich, das Designerstück ist nämlich hingeziegelt! Birgt jedenfalls auch viele Vorteile, wie z.B. kein Staubwischen unter dem Sofa notwendig.

Den restlichen Raum werden Ihre Kinder in Beschlag nehmen, nirgends lässt es sich so gut spielen wie hier. Und der Schwedenofen bereitet in diesen Tagen die Wärme, die Andere vermissen.

Ein offener Durchgang zum Esszimmer, auch hier bringen Sie viele Füßchen unter den Tisch. Die Küche wiederum gleich angeschlossen, von zwei Seiten zu begehen, damit ist man wieder im Vorzimmer angelangt.

Die Treppe hinauf führt Sie zu drei geräumigen Zimmern, dem supergroßen Badezimmer und noch einem separaten WC, das Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoß.

Das Haus ist nur teil-unterkellert, trotzdem finden Sie sicherlich genügend Platz für alles das, was Sie oben nicht benötigen.

Ein riesiges Goodie wartet im Garten auf Sie, ein großer Zubau birgt unheimlich viele Möglichkeiten. Im unteren Teil eher angelegt wie eine Werkstatt, im hinteren Teil kommt man dann zum gemütlichen Trakt, stüberlähnlich wurden hier schon viele Feste gefeiert.

Und im oberen Teil wird's nochmals besonders interessant, ein riesiger Raum, hervorragend für fast alles geeignet. Ob richtig beruflich oder doch privat, als cooles Home-Office, separater Kinderspielbereich, extra Jugendbereich, eigener Fitnessbereich mit angeschlossener Sonnenterrasse, alles das könnte sich hier verwirklichen lassen. Auch als Atelier würde es sich bestens eignen.

Das Wohnhaus ist sofort beziehbar, das Nebengebäude bedarf einer umfassenden Zur-Brust-Nahme, hat aber enormes Potential in alle Richtungen.

Der Garten ist übersichtlich, Pool, Trampolin und vieles mehr geht sich aber trotzdem perfekt aus, Ihr Auto parkt im Carport.

Der Bahnhof ist in Geknähe, der Anschluss nach Klosterneuburg Zentrum und nach Wien ist perfekt, das Auto so gut wie überflüssig.



Ausstattung

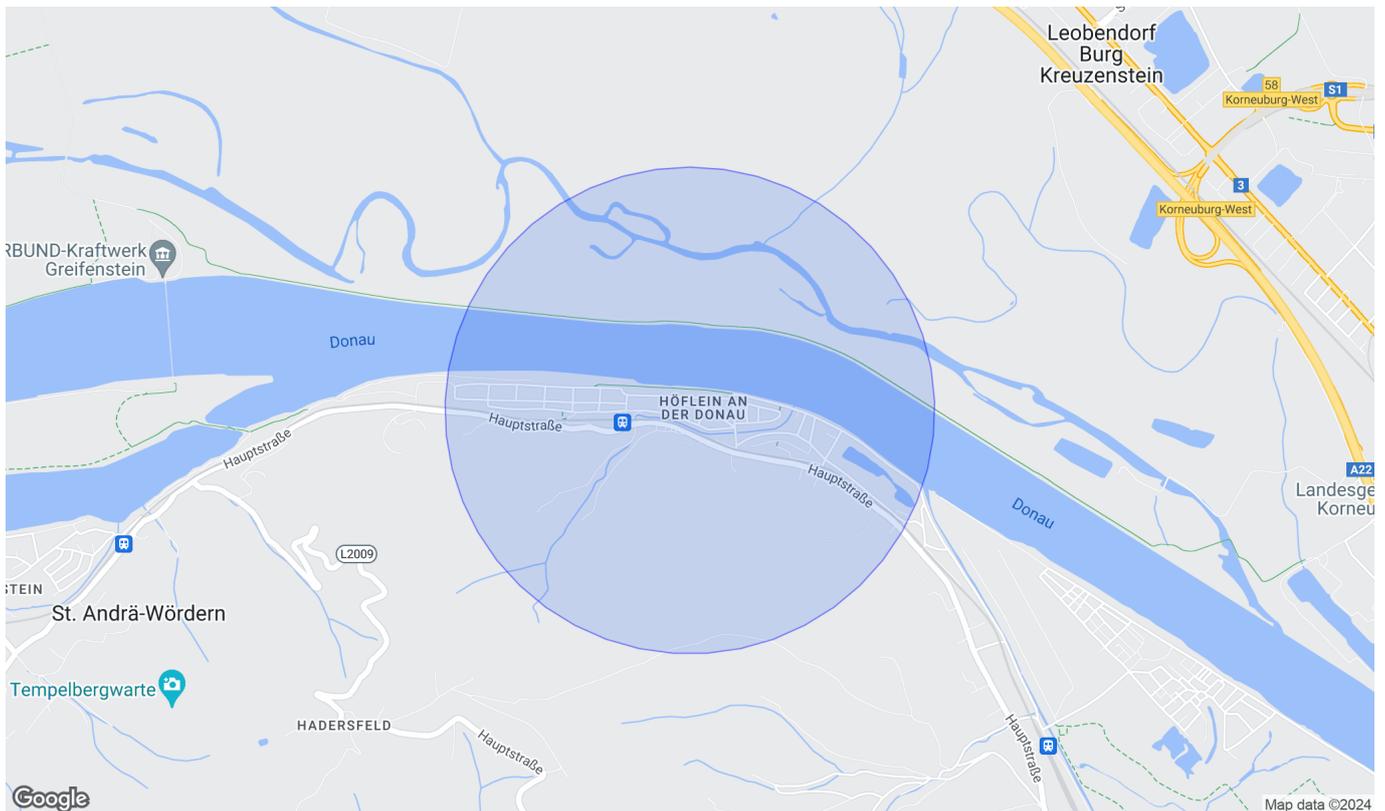
Fliesen, Parkett, Gas, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Abstellraum, Gartennutzung, Toilette, Rollladen, Grünblick



Lage

Bahnhof Höflein

3421 Höflein an der Donau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.500 m
Apotheke	4.500 m
Krankenhaus	5.000 m
Klinik	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	4.500 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	9.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	5.000 m

Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	4.500 m
Post	3.000 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



RE/MAX[®] Magic

