

## **Absolute Rarität: Kernsaniertes Jahrhundertwendehaus mit Innenhof, Arkadengang, Stadl und Obstbaumwiese**



Wohnzimmer mit offenem Kamin

**Objektnummer: 1658\_3280**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2134 Enzersdorf bei Staatz
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



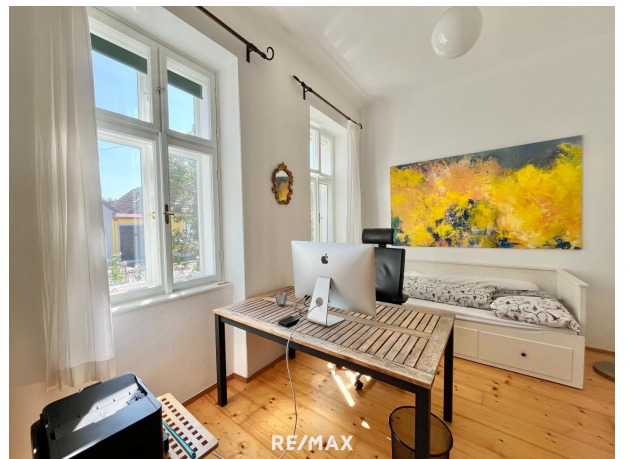
### Franz Hugel

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach







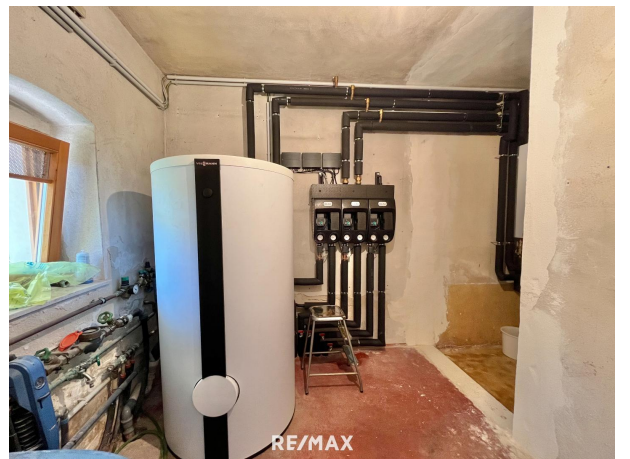












## Objektbeschreibung

**Absolute Rarität: Kernsaniertes Jahrhundertwendehaus mit Innenhof, Arkadengang, Stadl und Obstbaumwiese** Das Haus ist ein kernsanierter Original Weinviertler Hakenhof aus dem Jahr 1911 mit einer „Trett'n“ (Arkadengang) samt gemauertem Stadl und Erdkeller, ein seltenes Juwel. Es ist im Wohntrakt als Bürgerhaus mit reich gegliederter Fassade gestaltet und befindet sich auf 1.147 m<sup>2</sup> Grund mit begrünemtem, uneinsehbarem Innenhof und Hintaus-Garten mit Altbaumbestand. Die ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind verteilt auf zwei Ebenen - das ausgebaute Dachgeschoß ist offen und modern. Die Wohnräume im EG sind **3,20m hoch**. Die Fenster sind zur Wohnstraße hin aufwendig gebaute Holzkastenfenster. Im Rahmen einer Kernsanierung in den 90er Jahren ist es gelungen, das Haus in seiner historischen Form zu erhalten und zeitgemäß zu sanieren. Seither wird das Haus liebevoll gepflegt und laufend modernisiert. Davon zeugt auch das im Sommer 2024 neu installierte Heizsystem, eine Viessmann Luftwärmepumpe der neuesten Generation mit Kühlfunktion. So wird das ganze Haus im Sommer über die Fußbodenheizung angenehm gekühlt. **SO LEBT MAN HIER** Das Wohnhaus teilt sich **im Erdgeschoss** in ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, ein zweites Wohnzimmer oder Schlafzimmer, eine Wohnküche, gestaltet mit professionellen Gastro Küchen-Elementen, und direktem Ausgang in den Innenhof-Garten, ein Bad mit WC und Dusche, ein zweites WC, ein Lagerraum, der auch als möglicher Wohnraum genutzt werden kann, und in einen Technikraum auf. Den Abschluss bildet ein Werkstattraum mit eigenem Zugang und Fenster. Im **ausgebauten Dachgeschoss** befinden sich zwei Schlafzimmer und ein offener Wohnraum, eine begehbare Garderobe, ein Bad mit WC und ein kleines Zimmer. **DAS HEIZSYSTEM** Alle Wohnräume, ausgenommen der Gang mit den original Schattauer Fliesen - hier befindet sich ein Heizkörper -, haben eine **Fußbodenheizung**, die im Sommer über die neu installierte Luftwärmepumpe die Räume angenehm kühlt. **DER GARTEN** Im begrünemten **Innenhof** samt Pergola mit alter Weinrebe als Schattenspender kann man das Leben in voller Privatsphäre genießen. Die „Trett'n“ ist ein Extra, das authentisches Flair und echte Wohnqualität bietet. Im hohen Stadl mit seinen 80 m<sup>2</sup>, der den Innenhof zum Hintaus-Garten abschließt, befindet sich ein Brunnen mit elektrischer Pumpe für die Bewässerung des Gartens. Der Boden ist mit Ziegeln ausgelegt. Im **Hintaus-Garten** mit seinen über viele Jahre gewachsenen Laub- und Obstbäumen und Blühsträuchern befinden sich drei Hochbeete, angelegte Gemüsebeete und auch ein Erdkeller mit Ziegelgewölbe. Die Hochbeete sind gebaut aus dickwandigen Eichenbrettern und es gibt zwei Wasseraußenstellen mit Brunnenwasser: Im Hintaus und im Innenhof. Der Hintaus ist vom Haus aus über die „Trett'n“ und den Stadl erreichbar und hat eine eigene Zufahrt. Eine weitere **Gartenparzelle** mit ca. 445m<sup>2</sup> Fläche liegt außerhalb der Ortschaft und kann zusätzlich erworben werden. **DAS FAZIT** Ein nachhaltig gebautes und geplantes Haus, so ungewöhnlich mit seinen Werten von innen, wie es von außen einzigartig ist. Es überrascht mit vielen sorgfältig aufgearbeiteten Altbau-Akzenten, jeder Menge Privatsphäre und der Leidenschaft von Liebhabern für historische Bausubstanz – diese gebracht auf den heutigen Wohnanspruch. **DIE LAGE** Enzersdorf ist eine Katastralgemeinde von Staats, das 14 Kilometer entfernt von Mistelbach liegt. Das Zentrum von Wien ist über den 1 Kilometer entfernten Bahnhof in einer guten Stunde erreichbar. Die Geschichte der Gemeinde Staats ist

eng mit der gleichnamigen Burgruine verknüpft. Die Ruine steht auf der Staatzer Klippe, einer besonderen geologischen Formation im Weinviertel. Größere Orte im Umland: 10 Kilometer sind es nach Laa an der Thaya mit dem „Silent und Spa Therapie“ und dem ersten grenzüberschreitenden Golfplatz und in die Weinstadt Poysdorf, nach Mistelbach sind es ca. 14 Kilometer. Die wunderschöne historische Stadt Mikulov in Tschechien ist nur rund 25 Kilometer entfernt. WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis! Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 135.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme

bedarf:

Faktor Gesamten 1.84

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeD

samtenergieeffizi

enz:

IHR Immobilienspezialist Franz Hugl freut sich auf Ihre Anfrage: f.hugl@remax-best.at oder 0664/1323200