

**Rarität - Traumhaftes Einfamilienhaus im Weinviertel mit Nebengebäude und inkludiertem, originalem Weinkeller!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 7506**

**Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2152 Gnadendorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**





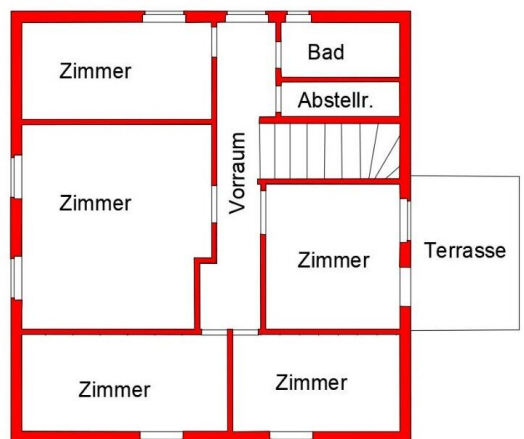
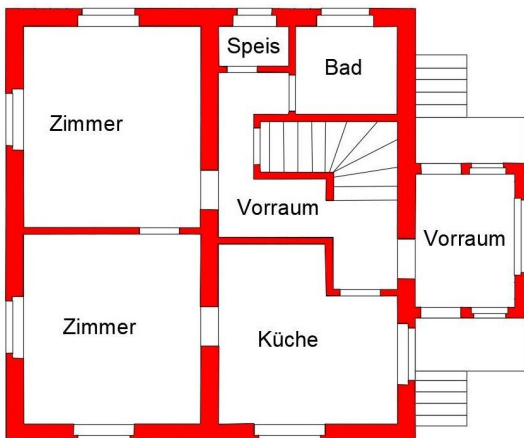


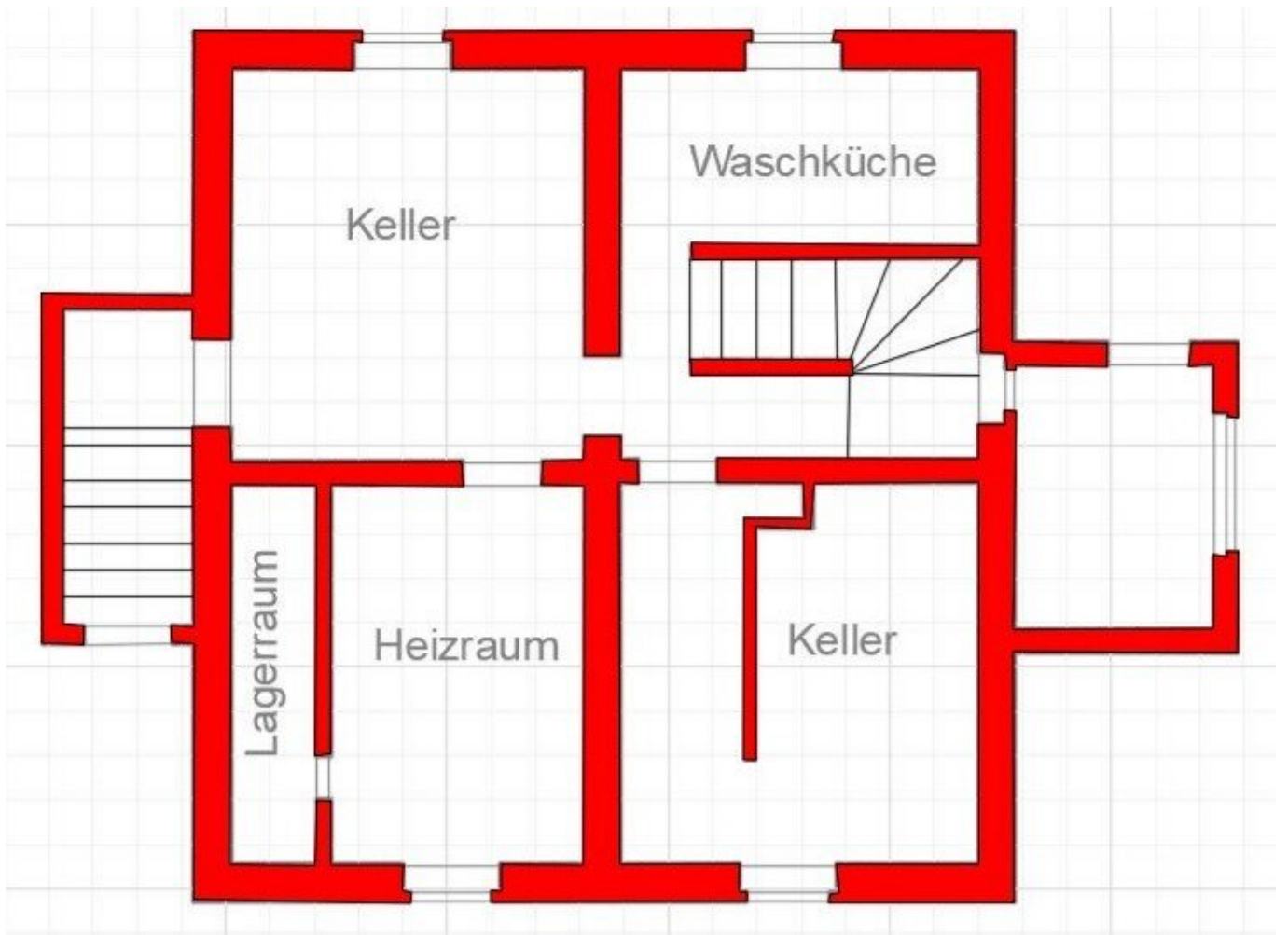












## Objektbeschreibung

### **Rarität - Traumhaftes Einfamilienhaus im Weinviertel mit Nebengebäude und inkludiertem, originalem Weinkeller!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gnadendorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich. Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen.

Das Haus befindet sich in einer gepflegten Wohngegend und besticht durch sein attraktives Äußeres und den ebenen Garten. Das Massivhaus ist in einem guten Zustand und wurde stets sorgfältig gepflegt. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen.

Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Im Erdgeschoß befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Essbereich sowie eine Küche, eine Speis und ein Badezimmer. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden köstliche Mahlzeiten zubereiten und diese im Essbereich genießen.

Im Obergeschoß befinden sich fünf helle und gemütliche Zimmer (eines davon mit direkten Dachterrassenzugang), die Ihnen ausreichend Raum zum Entspannen und Erholen bieten, sowie ein Badezimmer und ein Abstellraum.

Das Kellergeschoß umfasst eine Größe von ca. 60m<sup>2</sup>. Für die Gartenbewässerung steht die hauseigene Zisterne zur Verfügung.

Für wohlige Wärme sorgt die Zentralheizung im Haus. Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und werden Sie Teil dieser wundervollen Gemeinde.

Auf der Liegenschaft befindet sich weiters ein Nebengebäude (Garage, Stüberl (ca. 7,5m<sup>2</sup>), und der Zugang zum eigenen, originalen Weinkeller (insgesamt ca. 44m<sup>2</sup>) und auch noch ein überdachter PKW Abstellplatz).

### **Gerne geben wir Ihnen nähere Informatonen!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <4.500m

Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.500m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <8.000m

Post <3.500m

Geldautomat <9.000m

Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap