

**"Ein wahrer Rohdiamant, etwas geschliffen, wird er in  
neuem Glanz erstrahlen!"**



01 Einfamilienhaus in Hausleiten

**Objektnummer: 1626\_23758**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1929
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 457,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,17
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Amar Nalic

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 711 52 02  
F +43 2272 64152 10



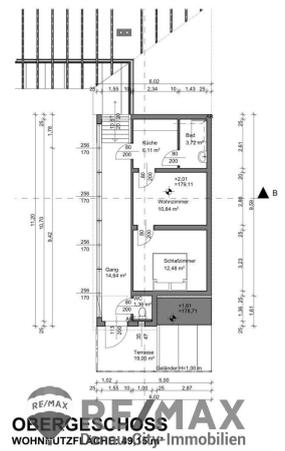
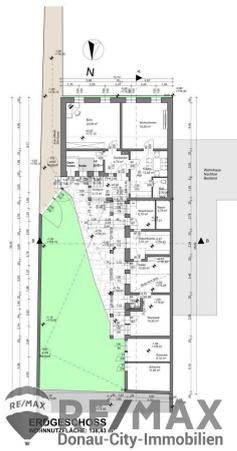


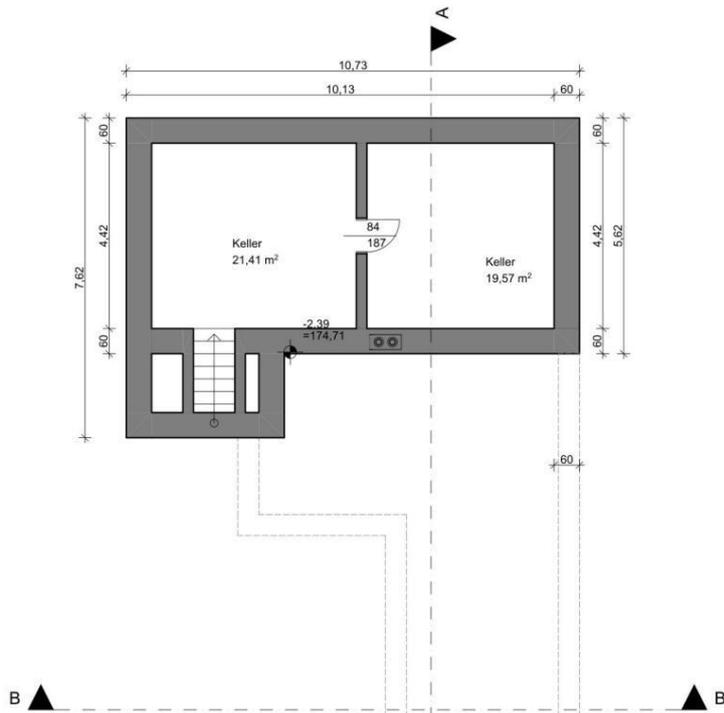












**RE/MAX**  
**KELLERGESCHOSS**  
 Donau-City-Immobilien  
 Nutzfläche 174,71 m²

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Ein Rohdiamant, der nach Ihrem Schliff verlangt"** Zum Verkauf gelangt dieses charmante Einfamilienhaus in Hausleiten! Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und dem erstaunlichen Grundstück von ca. 2.111 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier eine fantastische Chance für kreative Menschen, da dieses Einfamilienhaus viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten hat. Dieses historische Haus wurde bereits im Jahr 1929 errichtet und bietet Ihnen 4 geräumige Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer und zwei separate Toiletten. Beim Betreten des Erdgeschosses wird man von einem einladenden, Vorraum empfangen, der den Weg in die Garderobe öffnet. Von hier aus erreicht man die Küche sowie das sonnendurchflutete Wohnzimmer. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein Badezimmer sowie ein vielseitig nutzbares Büro, das gerne auch als Schlafzimmer benutzt werden kann. Selbstverständlich steht auch ein Abstellraum zur Verfügung, um genügend Stauraum zu gewährleisten. Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit einem großzügigen Flur aufwartet, von dem aus Sie die zweite Küche erreichen. Diese führt Sie wiederum in das Wohnzimmer und in ein weiteres Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der Zugang zum Schlafzimmer, während der Flur Sie auf die großzügige Terrasse mit ca. 19 m<sup>2</sup> führt. Zur Verfügung stehen ebenfalls die zahlreichen Nebenräume im Erdgeschoss, darunter eine Waschküche, ein separater Waschraum, eine Werkstatt sowie verschiedene Abstellräume. Hervorzuheben ist die überaus großzügige Scheune, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet - sei es als geräumige Garage für Ihr Fahrzeug oder als Raum für aufregende Projekte oder Hobbys. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet Ihnen zusätzliche ca. 71 m<sup>2</sup> Fläche, die Sie nach Belieben nutzen können. Der weitläufige Garten lädt dazu ein, Ihre persönlichen Vorstellungen von einem paradiesischen Außenbereich zu verwirklichen. Derzeit ist ein aufgestellter Pool vorhanden, der im Sommer für erfrischende Abkühlung sorgt. Dieses Einfamilienhaus ist zweifellos ein wahrer Rohdiamant, etwas geschliffen, wird er in neuem Glanz erstrahlen. Ergreifen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen und sich ein liebevolles Zuhause zu schaffen. Hausleiten bietet eine idyllische Umgebung, die von malerischen Landschaften und einer reichen Natur umgeben ist. Sie können erholsame Spaziergänge entlang des Marchfeldkanals unternehmen, wo Sie die Ruhe und Schönheit der Region genießen können. Für Weinliebhaber ist Hausleiten ein wahres Paradies. Die Gemeinde liegt im renommierten Weinviertel, das für seine erstklassigen Weine bekannt ist. Die Infrastruktur von Hausleiten ist bestens ausgebaut. In der Nähe finden Sie den Bahnhof, der eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Von hier aus können Sie problemlos Ausflüge nach Wien unternehmen, das nur eine kurze Zugfahrt entfernt ist. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren. **Der Preis NUR € 440.000,-** Finanzierungsvorschlag von unserem Partner REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 103.588,-/monatlich € 1.828,- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 457.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw G

ärmebedarf:  
Faktor Gesam 7.17  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor G  
Gesamtenergi  
eeffizienz: