

## "Großzügiges Haus in der Amethyststadt Maissau"



01 Straßenansicht

**Objektnummer: 1626\_25708**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3712 Maissau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 284,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,80
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

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

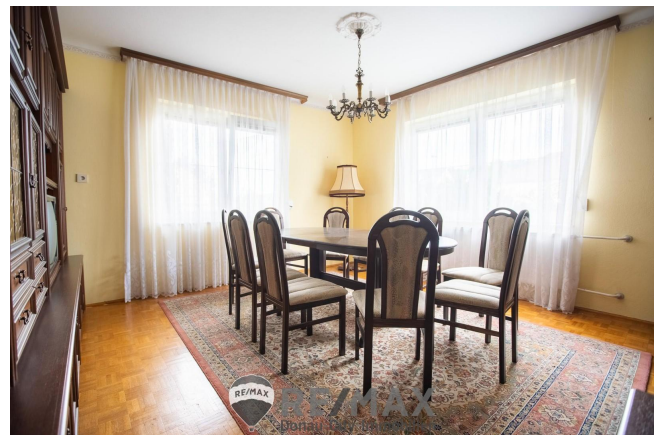
H +43 660 322 19 19

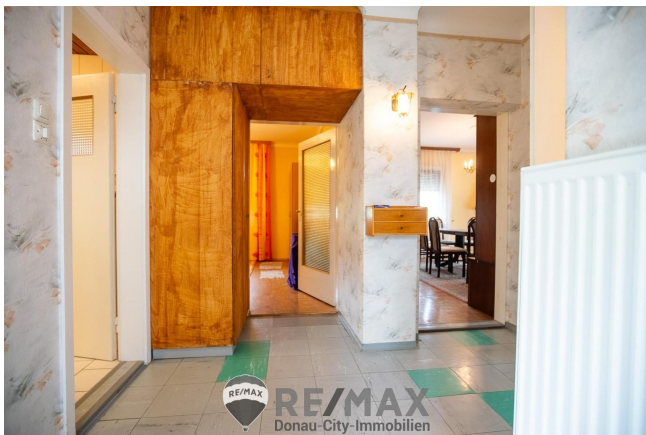




















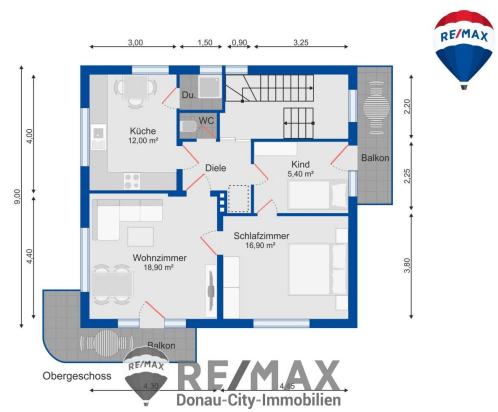
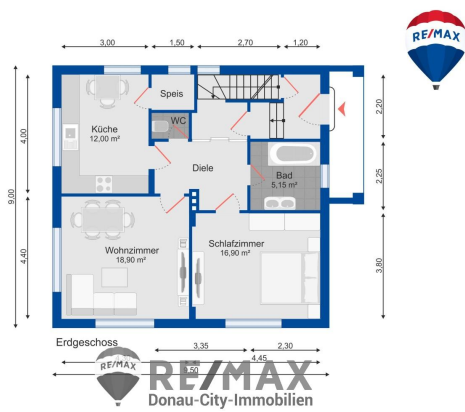
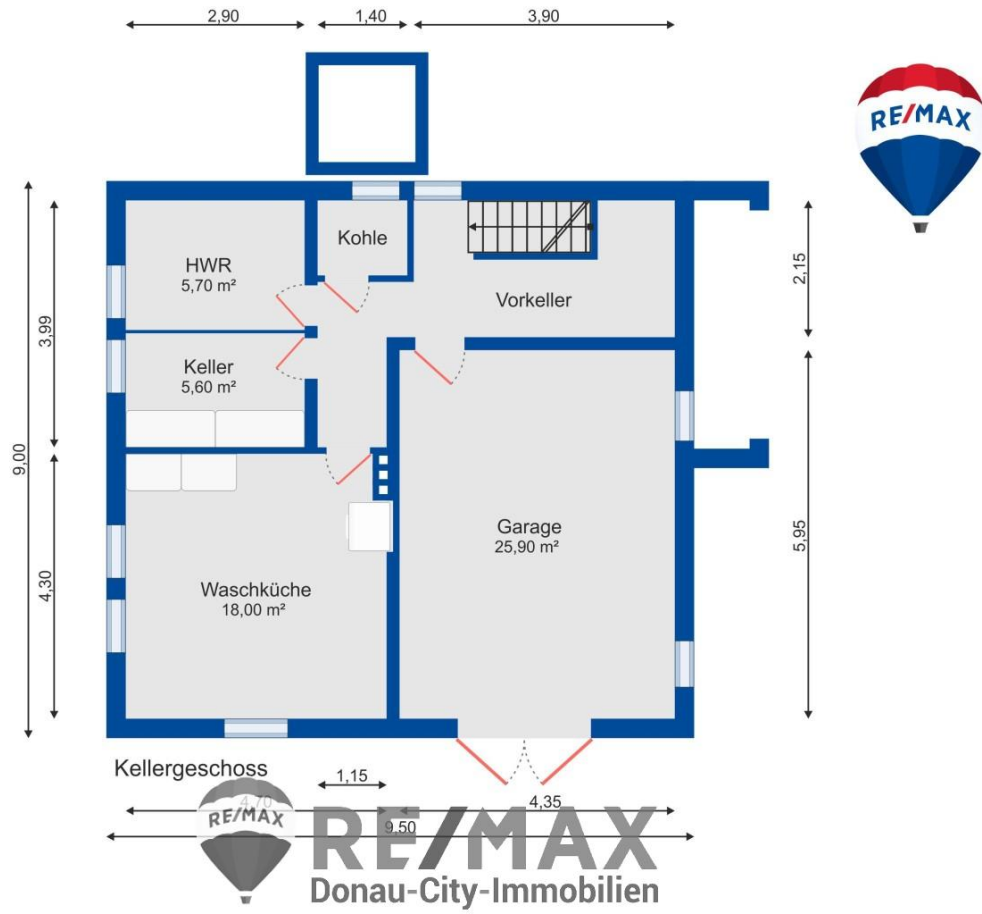














# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"Großzügiges Haus in der Amethyststadt Maissau"** Das angebotene Haus befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der beliebten Amethyststadt Maissau. Es wurde in Massivbauweise errichtet und wird mittels Öl-Zentralheizung geheizt. Es unterteilt sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß und wird komplett möbliert verkauft. Vom Haus aus genießt man einen wunderschönen Blick auf das Schloß Maissau sowie auf die umliegende Gegend mit den malerischen Weinbergen und sanften Hügeln. Der Keller bietet neben einer Garage, dem Heizraum und dem Tankraum mit 3 x 2000 l Öltanks zusätzliche Lagerräume, die vielseitig genutzt werden können. Das Erdgeschoß umfasst eine Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC sowie einen Balkon. Im Obergeschoß befinden sich eine Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, WC, Vorraum und ein Balkon. Aufgrund seiner Größe und Aufteilung kann das Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Wenn gewünscht, kann durch einen Umbau ein zweiter separater Eingang geschaffen werden. Weiters ist es möglich, einen Zubau oder ein zweites Haus auf dem Grundstück zu errichten. Im Garten gibt es zwei weitere Garagen. Der gepflegte Zustand sowie der Obstbaumbestand mit Schattenplätzen sorgen für erholsame Stunden im Freien. Das Haus befindet sich vis à vis einer Tankstelle mit Nahversorger und kleinem Café. Die Autobushaltestelle ist nur ca. 80 m entfernt. Der Bahnhof in Limberg-Maissau ist in ca. 5 Autominuten erreichbar. Maissau liegt am Übergang vom Weinviertel zum Waldviertel. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten mit einem attraktiven Rad- und Wanderwegenetz, ausgezeichneten TOP-Heurigen, die für kulinarischen Genuss sorgen sowie ein aktives Vereinsleben machen Maissau zu einer Wohlfühlstadt. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarf Wh/(m<sup>2</sup>a

f:            )

Klasse H G

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 4.8

esamten

ergieeffiz

ienz: