

**Großes Einfamilienhaus im Zentrum von Hornstein nur 20 Minuten nach Wien!**



Haus - gesamt mit Geschäftslokal

**Objektnummer: 3836\_115**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7053 Hornstein
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 526,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,69
<b>Kaufpreis:</b>	333.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

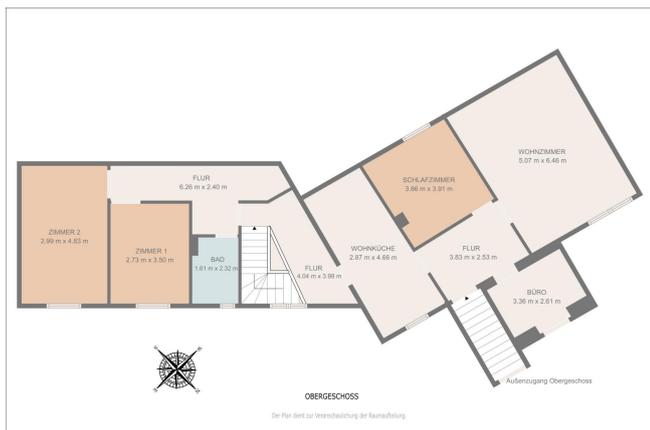
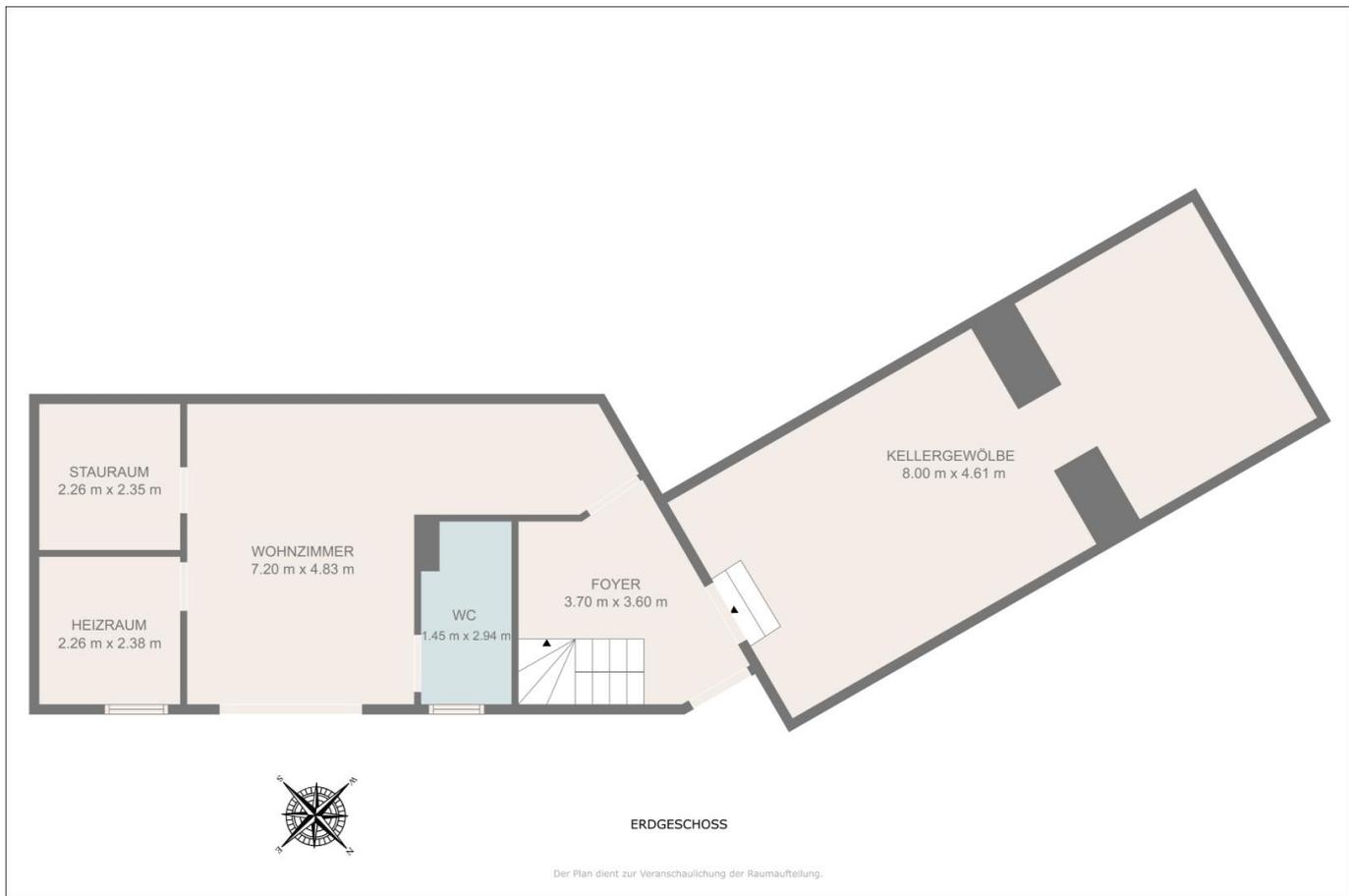
RE/MAX Up











## Objektbeschreibung

Besichtigungen sind mit Voranmeldung möglich! Angeboten wird dieses sanierte Objekt im Herzen von Hornstein! Das Objekt ist gut durchdacht, geräumig und bietet viele Extras! Das Hauptgebäude besteht aus einem Wohnbereich oben: - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Arbeitszimmer mit kleinem Balkon - Eingang 2 (wird kaum benutzt) - Küche mit Essbereich - Haupteingangsbereich - Badezimmer mit Dusche und WC - Kinderzimmer 1 - Kinderzimmer 2 Und einem Wohnbereich unten: - Eingangsbereich mit Garderobe - Hobby- bzw. Aufenthaltsraum - WC mit Waschbecken - Heizraum mit Pelletsofen - Abstellraum mit Luftwärmepumpe - Zugang zu einem Sandstein-Weinkeller. Zusätzlich gibt es direkt daneben ein kleines Sommerhaus. Dieses ist im Jahr 2019 innen komplett mit Rigips verkleidet worden und es ist eine kleine Sommerküche (nur Kaltwasser) installiert worden. Das Sommerhaus hat keine Heizung. Je nach Wunsch können 2 effiziente Infrarotpaneele oder eine effiziente Klimaanlage zum Heizen installiert werden! Das Sommerhaus hat einen Straßen- und Hofseitigen Eingang! Beim Haus gibt es unter dem Balkon einen kleinen Abstellplatz (Müllraum) Das große Tor beim Eingang kann geöffnet werden und man kann 3 Autos in die Einfahrt stellen. Weiters gibt es einen kleinen Gemüsegarten. Zusätzlich inbegriffen ist ein Nebengebäude, welches als Geschäft definiert wird. Das Geschäft kann nur Straßenseitig betreten werden und ist Sanierungsbedürftig. Dieser Einzelraum kann als Geschäft, Hobbyraum, Abstellplatz / Garage oder Werkstatt genutzt werden. Es gibt einen Kamin- und Kanalanschluss. Zusammenfassung Flächen: Grundstück 360m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gesamt ca. 220m<sup>2</sup> Oberer Wohnbereich ca. 108m<sup>2</sup> Unterer Wohnbereich ca. 50m<sup>2</sup> Sommerhaus Zubau ca. 37m<sup>2</sup> Geschäft ca. 25m<sup>2</sup> Sandsteinkeller ca. 47m<sup>2</sup> Zustand und Ist-Situation: Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechend, gutem Zustand! Ziegelmassiv Bauweise! Die Abgeber vermuten, dass das Haus zirka um das Jahr 1900 gebaut worden ist. Der Zubau wurde im Jahr 1974 erweitert. Da alle technischen Gegebenheiten funktionstüchtig sind, ist das Objekt sofort bezugsbereit. Alle Elektrogeräte der Küche funktionieren. Top modernes Badezimmer! Die Fassade ist in sehr gutem Zustand. Große Sanierung 2018! Alle Fenster, Innentüren, Fassade, Fußboden, Badezimmer, Küche, Elektrik, Wasserleitungen und Heizkörper sind 2018 erneuert worden. Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Der Laminatboden (bzw. Der Vinylboden beim Eingang) befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Hauptfront des Hauses hat eine Styropor-Wärmeisolierung im Jahr 2019 erhalten. Achtung! Der Energieausweis ist von dem nicht isolierten Haus aus dem Jahr 2015! Heizung: Pelletkessel Zentralheizung der Firma Centrometal - Installation 2018! 17 Säcke Pellets können händisch nachgefüllt werden (Nachfüllen je nach Temperaturwunsch nur alle 1-3 Wochen notwendig) Warmwasser mit Luftwärmepumpe und 260 Liter Boiler der Firma Vaillant aus dem Jahr 2013. Rechnungen sind vorhanden! Jahresverbrauch zirka 3-4 Tonnen Pellets pro Jahr. Infos: Da bautechnisch beim Eingang 2 und im Arbeitszimmer kein Heizkörper in der Nähe vom Fenster installiert ist, kann es bei der Fensterbank zu leichter Schimmelbildung kommen. Dieser kann durch Schimmelentferner einfach weggewischt werden. Der Balkon hat kein Geländer. Zwei Fenster knirschen ein wenig. Beim Schlafzimmer gibt es eine Luke, durch die man zum Dachboden gelangt und ihn begutachten kann. Das Haus war vom Hochwasser am 15. 09. 2024 nicht betroffen! Jedoch hat es bei 2 Ziegel auf dem Dach durch den

Starkregen reingeregnet. Die Ziegel sind bereits ausgetauscht worden. Bei dem Starkregen vom 15.09.2024 hat das Haus (üblich bei einer alten Ziegelbauart) unten an 2 Stellen leicht Wasser gezogen. Sonst ist das Haus trocken! Die Folierungen der Küchenfronten sind nicht optimal ausgeführt worden. Kosten Zirka 55 Euro Gemeindeabgaben pro Monat Zirka 14 Euro Müllgebühren pro Monat. Zirka 80 Euro Strom pro Monat Zirka 116 Euro Pellets / Heizung pro Monat Lage Das Haus befindet sich direkt im Ortskern! 200m Bäckerei 350m Schule 350m Kindergarten 250m Spielplatz 400m Bank 800m Apotheke 800m Ärztezentrum 55min öffentlich nach Wien, Quellenplatz 15min öffentlich nach Eisenstadt 16min öffentlich nach Ebreichsdorf - Nächster Bahnhof Richtung Wien oder Wiener Neustadt. 25min öffentlich nach Neufeld - Nächster Bahnhof Richtung Meidling

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 526.0

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

Klasse Heizw G

ärmebedarf:

Faktor Gesam 5.69

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor G

Gesamtenergi

eeffizienz: