



Walk in the Park!

3413 Hintersdorf, Österreich

Nähe: Klosterneuburg



Eckdaten Objektnummer 644

Wohnfläche: ca. 158 m²

Nutzfläche: ca. 180 m²

Grundstücksfläche: ca. 635 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1980

Letzte Sanierung: 2006

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5

Garten: 1

Terrasse: 1 (ca. 20 m²)

Garage: 1 (ca. 24 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Nur ein paar Kilometer vom Klosterneuburger Zentrum entfernt, liegt in einer kleinen Siedlung in Hintersdorf/St.Andrä Wördern, hübsch eingebettet dieses verträumte Einfamilienhaus.

1980 als Fertigteilhaus mit gemauertem Untergeschoss erbaut, steht es da, nett – adrett - und all die Jahre liebevoll verwaltet.

Über zwei Seiten gelangen Sie zu Ihrem neuen Refugium, quasi in einer Sackgasse gelegen. Vorbei kommt hier nur der Nachbar, die Post und die Gemeinde, auch Wandersleute kreuzen immer wieder den Weg.

Ein hübscher Vorgarten lässt bereits einiges erahnen, aber seien Sie sich sicher, den wahren Augenschmaus können Sie nur beim Eintreten erkennen.

Mit dem Auto in die Garage, damit ist man auch schon mal im Trockenen. Über die Verbindungstüre stehen Sie sogleich in der großen Diele, Platz für Sie, Ihre Familie und auch bei einer größeren Gästeschar wird es hier kein Gerangel um Ablageflächen geben.

Die Stiege hinauf führt zum eigentlichen Wohnraum, vom zentralen Vorzimmer aus, geht's in alle Himmelsrichtungen.

Linkerhand geht's gleich ins Wohnzimmer, früher mal zwei Zimmer, jetzt ein einladendes Speisezimmer, optisch mit einem großen Rundbogen verbunden mit dem angeschlossenen Wohnsalon. Ein klassischer Kachelofen wird Ihnen im Winter die Abende stimmungsvoll gestalten, auch wenn man bei den momentanen Temperaturen daran überhaupt nicht denken mag.

Ein Wintergarten dient als Schnittstelle in den Garten, ein Schmuckstück seinesgleichen. Die südseitige Terrasse wird mit einer Markise beschattet, die Augen ruhen auf dem, von der Natur inspiriertem, Ort des Lebens, im griechischen: Biotop. Mit einem Brückerl, Windspielen und einem beruhigendem Plätschern. Die Pflanzenwelt ausgewählt und vielfältig, elitär wie das ganze Arrangement.

Der Garten führt rund ums Haus, viele Plätzchen gibt es hier sich zurückzuziehen und die absolute Ruhe hier zu genießen.

Zurück im Haus, wird gleich angrenzend an den Wohnsalon für das leibliche Wohl gesorgt, die bodenständige Küche mit separatem Essplatz und Blick auf die Terrasse bzw. in den Garten ist bestens ausgestattet. Die Möglichkeit der Verbindung zum Wohnbereich ist auf alle Fälle gegeben.

Ein größeres und ein kleineres Zimmer stehen auf dieser Etage für Sie bereit, das Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche im mediterranem Stil ist deutlich bereits den 80er Jahren entflohen, ein WC separat gleich nebenan.

Das Erdgeschoss beherbergt ein besonderes Gustostückerl, nämlich eine komplette Einliegerwohnung. Mit kleinem Vorraum, einem hübschen Wohnzimmer, angrenzendem Schlafzimmer – natürlich beide mit Blick in den verträumten Garten, eine entzückende Küche und ein absolut herzeigbares Badezimmer mit Dusche und WC. Für heranwachsende Jugendliche ein Traum, ebenso perfekt als Gästebereich oder auch separater Arbeitsbereich geeignet.

An die Garage angeschlossen, befindet sich noch ein kleiner Raum mit Infrarotkabine und Dusche, eine Waschküche sowie die Werkstatt des Hauses.

Mit dem Auto kommen Sie von hier auch rasch nach Klosterneuburg, nach Tulln oder in den Westen von Wien.



Eine Busverbindung ist gegeben, mit Ziel entweder nach St.Andrä Wördern, vielleicht dann weiter mit der Bahn, oder zur IST-Austria nach Maria Gugging und von dort weiter mit dem Bus bis zur S-Bahn nach Klosterneuburg oder zur U-Bahn nach Heiligenstadt.

Das Haus wird mit unserem neuen **Digitalen AngebotsVE**erfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach oben als auch nach unten bewegen kann, vorbehaltlich der Annahme des Abgebers.

Hier finden Sie die ausführliche Beschreibung zu unserem **Digitalen AngebotsVE**erfahren: [DAVE](#)

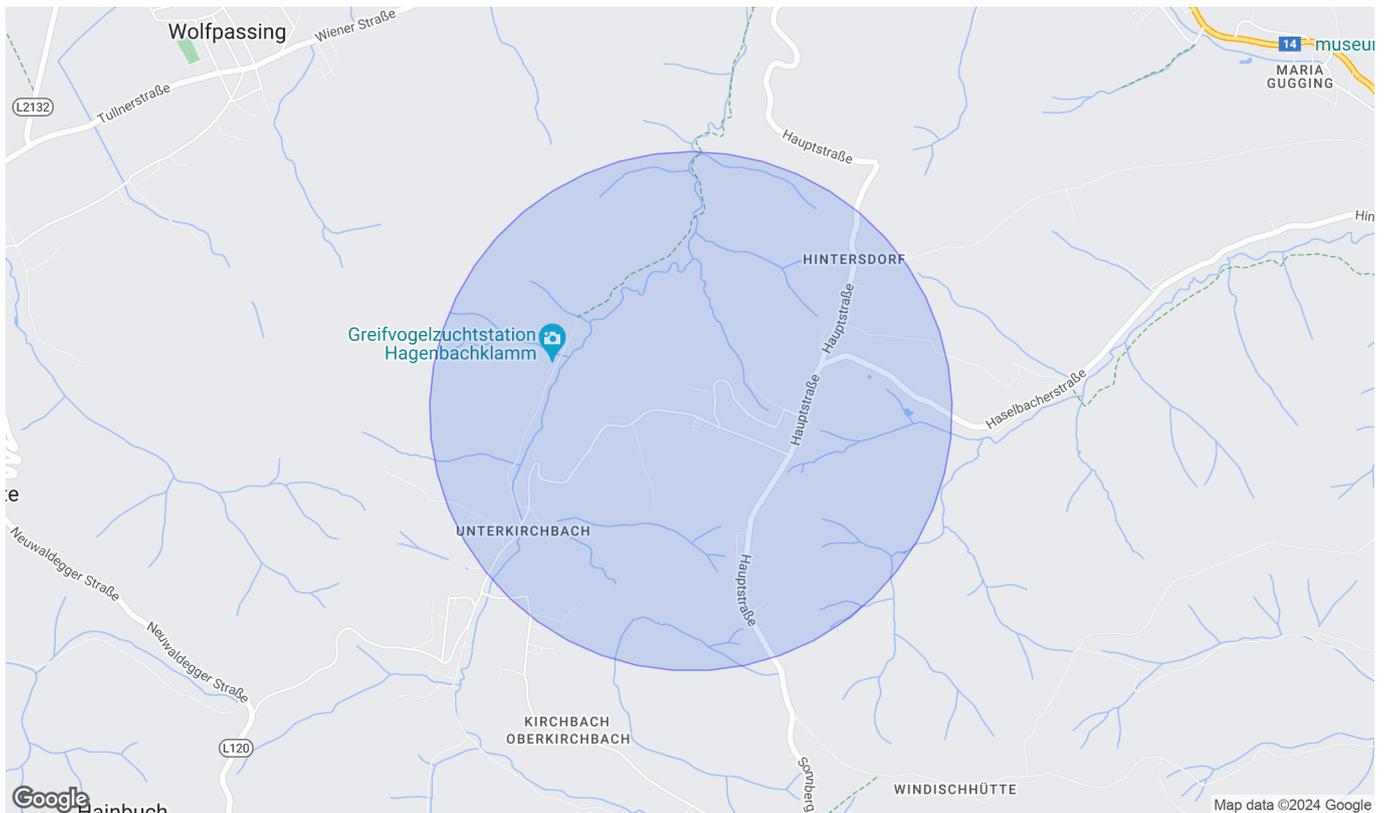
Ausstattung

Parkett, Elektro, Fertigteil, Holz



Lage

3413 Hintersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	3.000 m
Krankenhaus	9.000 m
Klinik	6.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	4.000 m
Autobahnanschluss	9.000 m
Straßenbahn	9.500 m
Flughafen	7.500 m

Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





RE/MAX[®] Magic



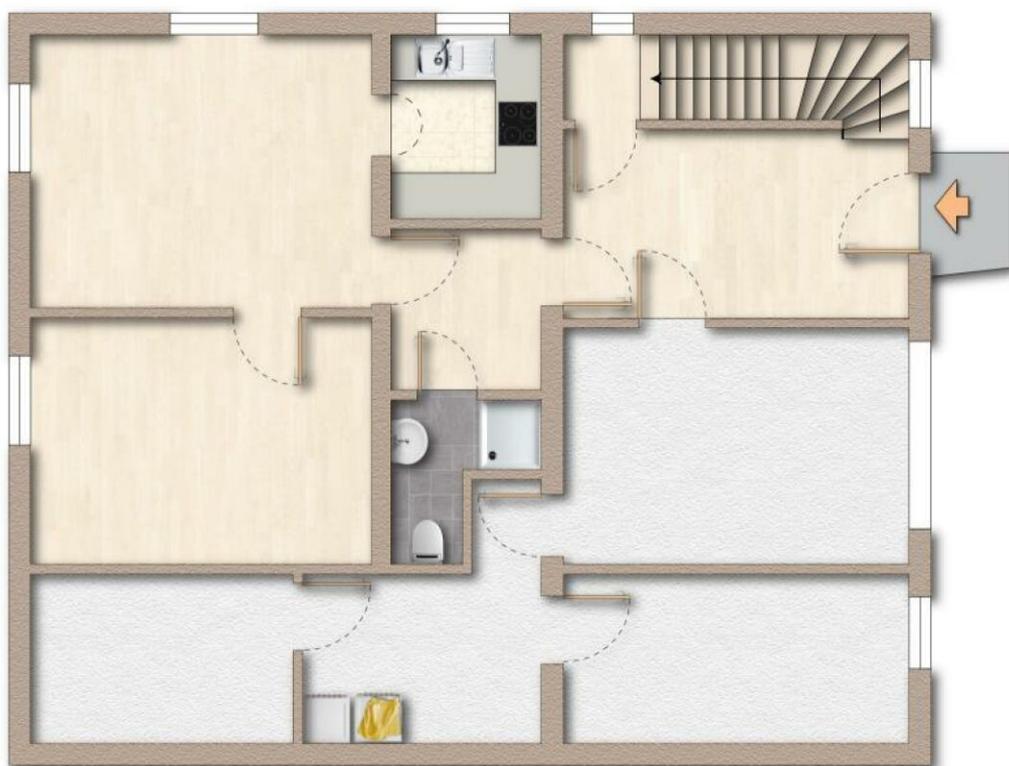






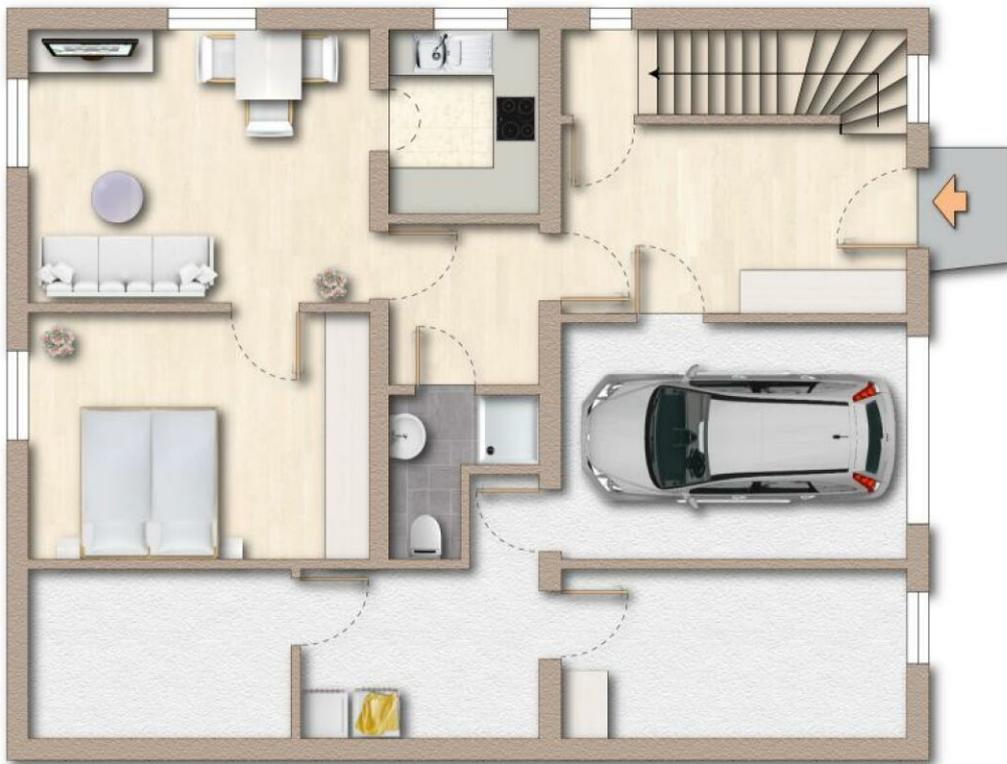
RE/MAX[®] Magic





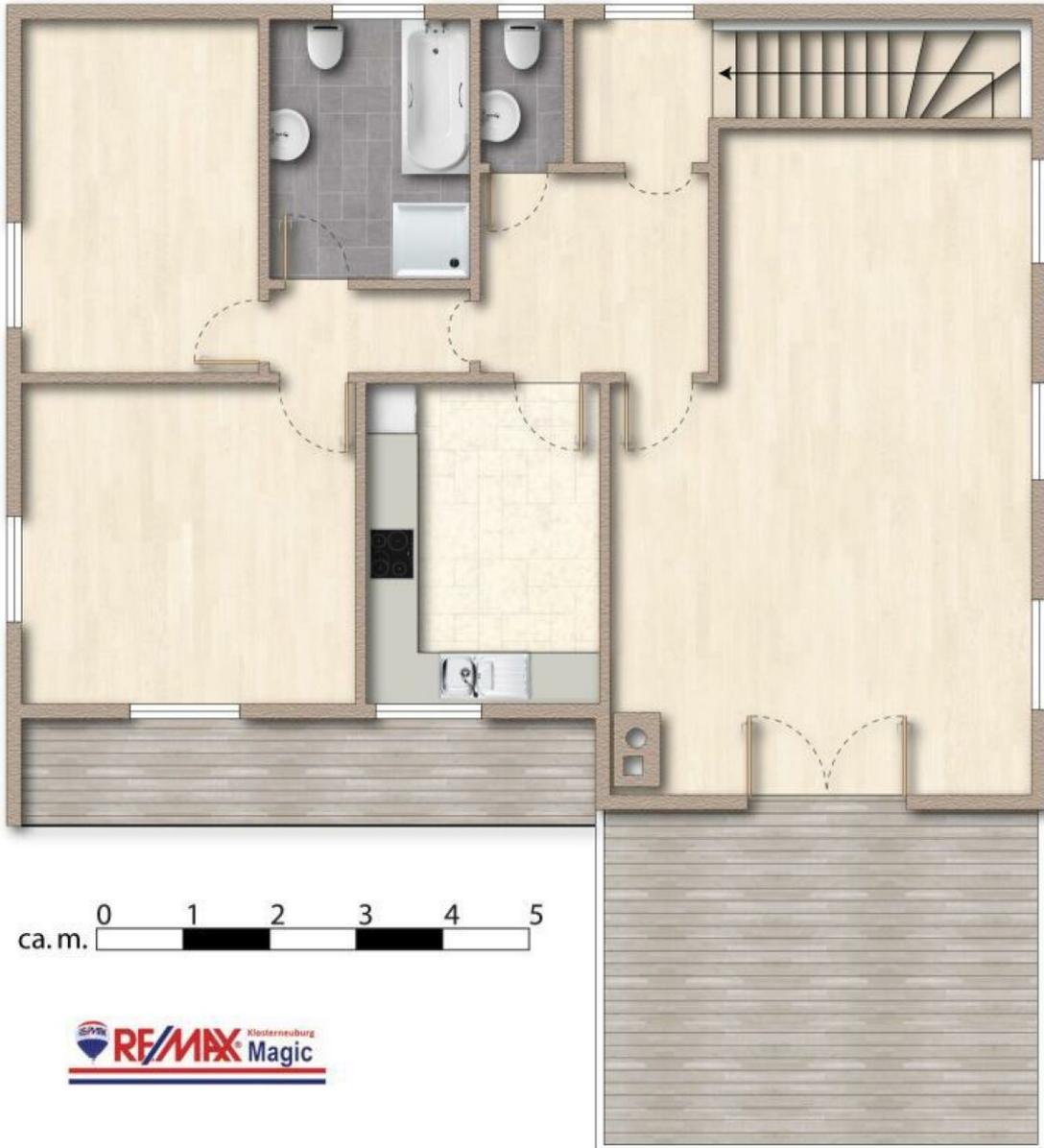
ca. m. 0 1 2 3 4 5





ca. m. 0 1 2 3 4 5







RE/MAX[®] Magic

