

Exposé

Einfamilienhaus in Manhartsbrunn

Stadtnähe mit guter Wohnqualität



Objekt-Nr. OM-431117

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Christa Wessely

2103 Manhartsbrunn
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	616,50 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,50 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren verfügt über eine solide Bausubstanz und befindet sich in ruhiger Wohnlage. Vom Haus aus besteht ein weiter Blick bis zur Wiener Stadtgrenze.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und bildet den zentralen Wohnraum des Hauses. Zwei weitere Zimmer stehen zur flexiblen Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer zur Verfügung.

Die Küche ist kompakt, funktional ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Grundausstattung. Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne und Dusche ausgestattet.

Im Untergeschoss befinden sich ein zusätzlicher Raum mit Bar-Charakter, eine Sauna sowie eine großzügige Werkstatt mit ausreichend Platz für Hobby- oder Handwerksarbeiten.

Der Garten ist als Hanggrundstück angelegt, naturbelassen und derzeit stark verwachsen. Er bietet Privatsphäre und Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Ausstattung

Das Haus ist in weiten Teilen funktionstüchtig, entspricht jedoch in mehreren Bereichen nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind einzuplanen.

Die bestehende Ölheizung kann kurzfristig alternativ mit Holz betrieben werden, sollte jedoch langfristig modernisiert werden. Das Badezimmer ist nutzbar; eine zeitgemäße Erneuerung ist mittelfristig empfehlenswert. In einem Zimmer ist der Bodenbelag zu erneuern, der Laminatboden im Wohnzimmer ist grundsätzlich weiterhin verwendbar. Viele Wände sind mit originalen Tapeten ausgestattet und können durch einen neuen Anstrich modernisiert werden. Die Werkstatt weist altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Die Liegenschaft bietet eine solide Grundlage und ermöglicht eine schrittweise Anpassung an individuelle Wohn- und Ausstattungswünsche.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in 2203 Manhartsbrunn in Niederösterreich, in ruhiger und naturnaher Umgebung. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu Wien aus – die Wiener Stadtgrenze ist in rund 15 Autominuten erreichbar.

Die Kombination aus ländlicher Umgebung und guter Anbindung an die Stadt bietet eine ausgewogene Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer / Esszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Wien



Terrasse



Abstellplatz / Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorraum



Stübchen

Exposé - Galerie



Werkstatt



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

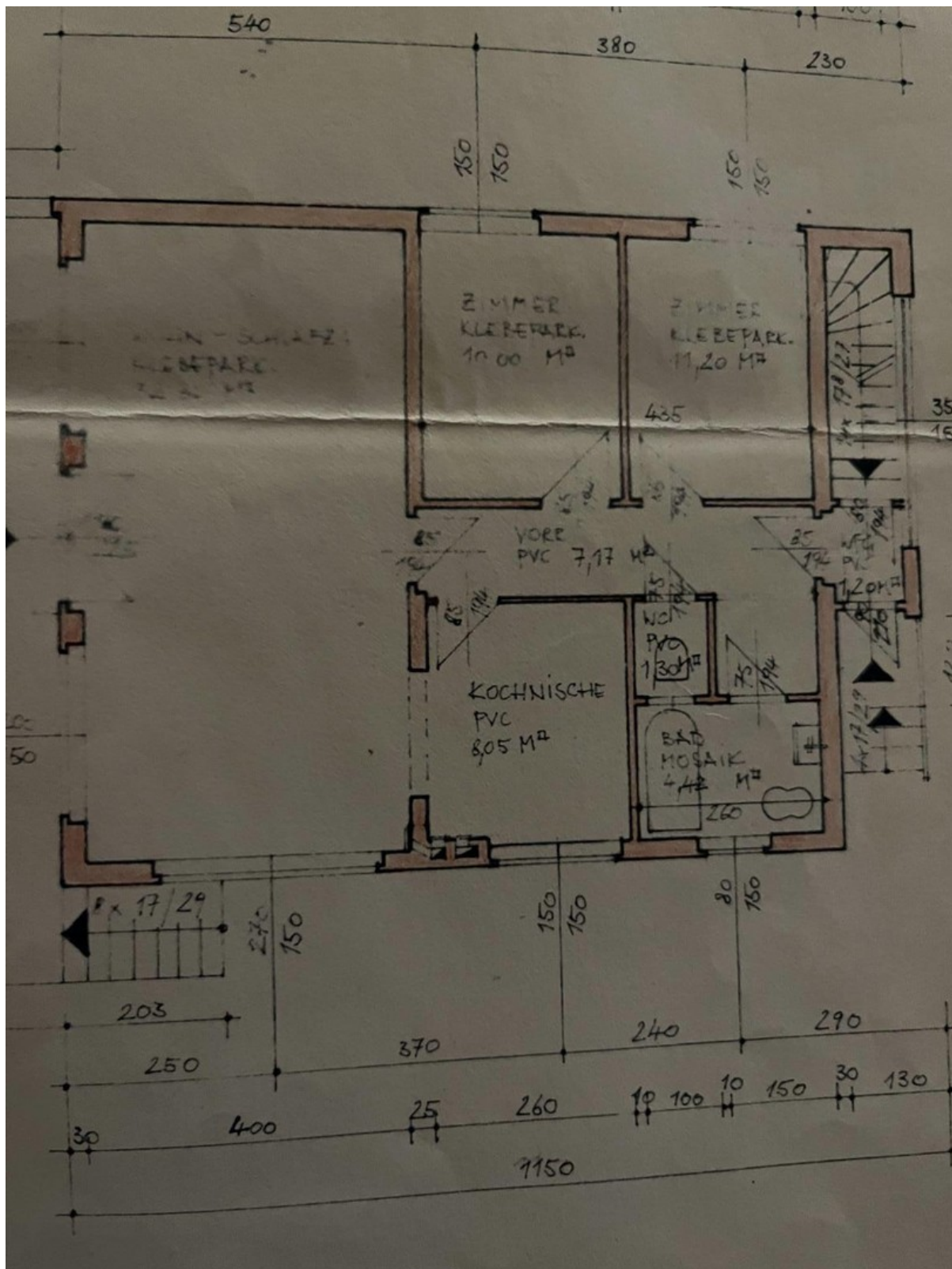


Schlafzimmer



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

