

Exposé

Einfamilienhaus in Watzelsdorf

Kühles Massivhaus mit gemütlichem Innenhof – ca. 60 Minuten von Wien



Objekt-Nr. OM-470392

Einfamilienhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Laurin Seymann

2051 Watzelsdorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1995	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	317,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch saniertes Haus – sofort einziehen und wohlfühlen

Dieses gepflegte Massivhaus vermittelt vom ersten Moment an ein gutes Gefühl: solide gebaut, sofort nutzbar und mit jener Ruhe, die man im Alltag oft sucht. Die Liegenschaft bietet viel Platz, Privatsphäre und einen uneinsehbaren Innenhof als geschützte Mitte des Hauses.

Mit rund 154 m² Wohnfläche auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eignet sich das Haus ideal für Familien mit zwei bis drei Kindern, Paare mit Platzbedarf oder auch für zwei Generationen. Die Aufteilung verbindet gemeinsames Wohnen, Rückzugsmöglichkeiten und praktischen Alltag.

Eckpunkte auf einen Blick:

Kaufpreis: EUR 249.000,-

Widmung: Bauland / Eigengrund

Wohnfläche: ca. 154 m²

Garage: 1 PKW

Außenbereich: privater, uneinsehbarer Innenhof

Zusätzlich: Weinkeller

Heizung: Gas-Zentralheizung

Kamin: 4 Anschlüsse für Einzelöfen

Anschlüsse: Kanal, Gas und Wasser vorhanden

Zustand: trocken, gepflegt und sofort nutzbar

Gemeindeabgaben: ca. EUR 119,- monatlich

Das Haus verbindet eine angenehme Ortslage mit viel Ruhe im privaten Bereich. Zur Straße hin zeigt es sich klassisch und unaufdringlich, im hinteren Bereich öffnet sich der geschützte Innenhof – sonnig, privat und ideal zum Entspannen, Essen, Spielen oder Feiern.

Die Liegenschaft ist trocken, gepflegt und baulich in gutem Zustand. Dach, Dachboden und Spitzboden sind gedämmt. Hier wartet kein großes Sanierungsprojekt, sondern ein solides Zuhause, das sofort bezogen werden kann. Küche und Sanitär können bei Bedarf später modernisiert werden.

Erdgeschoss – ca. 77,56 m²

Das Erdgeschoss ist praktisch aufgebaut und kann über den Eingang oder direkt über die Garage betreten werden. Der zentrale Flur erschließt die Räume und führt direkt in den Innenhof.

Auf dieser Ebene befinden sich eine Wohnküche mit ca. 21,81 m², ein Schlafzimmer mit ca. 15,28 m², ein weiteres Zimmer mit ca. 11,55 m², ein Badezimmer mit ca. 6,60 m², ein separates WC mit ca. 2,42 m² sowie Flur, Gang und Vorraum. Die Wohn- und Schlafräume sind zum Innenhof ausgerichtet und bieten Ruhe und Privatsphäre.

In der Wohnküche und im Schlafzimmer ist jeweils ein Kaminanschluss vorhanden. Die direkt angebundene Garage mit ca. 16 m² bietet Platz für Auto, Fahrräder, Werkzeug, Lager oder Hobby.

Obergeschoss – ca. 76,44 m²

Über die Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss. Der zentrale Vorraum erschließt zwei Zimmer, ein WC mit Abstellbereich sowie den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile.

Dadurch lässt sich diese Ebene flexibel nutzen – etwa als Jugendbereich, Gästebereich, eigener Wohnbereich oder für eine zweite Generation.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer mit ca. 15,31 m² und ca. 19,88 m², ein Vorraum mit ca. 8,77 m², ein WC/Abstellraum mit ca. 2,26 m² sowie der Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile. Dieser Bereich ist im Plan als Dachbodenraum bezeichnet, wird jedoch als Wohn- und Essbereich genutzt und ist Richtung Straße ausgerichtet. Auch hier sind Kaminanschlüsse vorhanden.

Innenhof und Weinkeller

Der private Innenhof ist einer der besonderen Vorzüge dieser Liegenschaft. Er ist uneinsehbar, sonnig, pflegeleicht gepflastert und bietet viel Raum für gemütliche Stunden im Freien. Die überdachte Sitzmöglichkeit macht ihn zu einem angenehmen Aufenthaltsbereich.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Weinkeller, der Platz für Wein, Vorräte oder individuelle Nutzung bietet und perfekt zum Charakter des Hauses passt.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die ein gepflegtes, sofort nutzbares Zuhause suchen – mit Platz, Innenhof, Garage, Weinkeller und guter Substanz.

Interesse geweckt?

Melden Sie sich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich nehme mir Zeit, Ihnen das Haus in Ruhe zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sind Sie interessiert?

Melden Sie sich gerne bei mir und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich nehme mir gerne Zeit, Ihnen das Haus in Ruhe zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in A-2051 Watzelsdorf, im schönen Weinviertel. Der Ort bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit viel Lebensqualität, Natur und Erholung direkt vor der Haustür.

Die Anbindung ist angenehm: Der Bahnhof Zellerndorf mit Anschluss an die Bahnlinie Richtung Wien und Retz ist rasch erreichbar. Auch mit dem Auto gelangt man gut in die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur befinden sich in Zellerndorf, Retz und Hollabrunn.

Watzelsdorf eignet sich ideal für alle, die ruhig wohnen möchten, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit schätzen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Kellergassen, Radwegen und der typischen Weite des Weinviertels.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1995
HWB	91,10 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	D
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



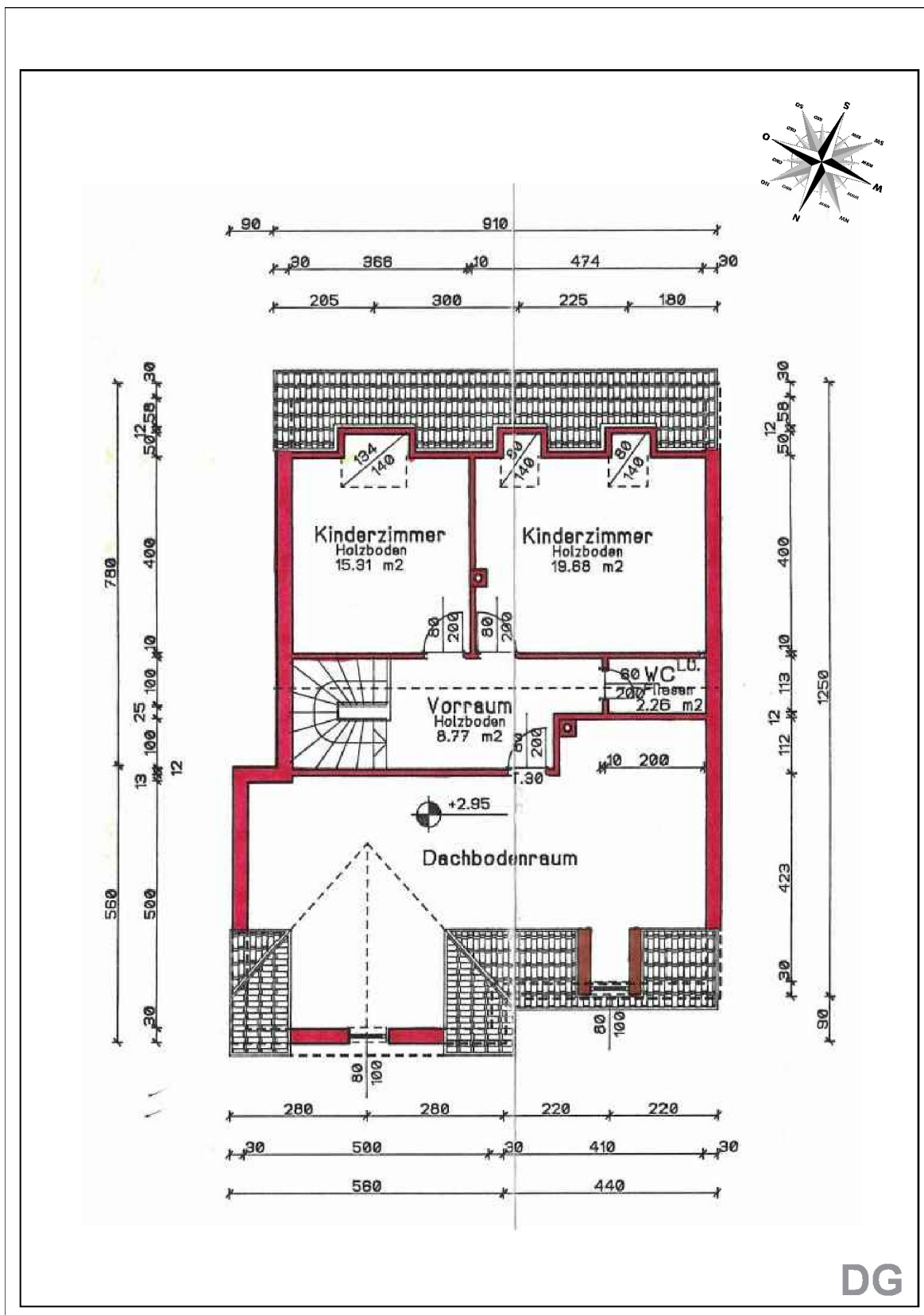
Exposé - Galerie



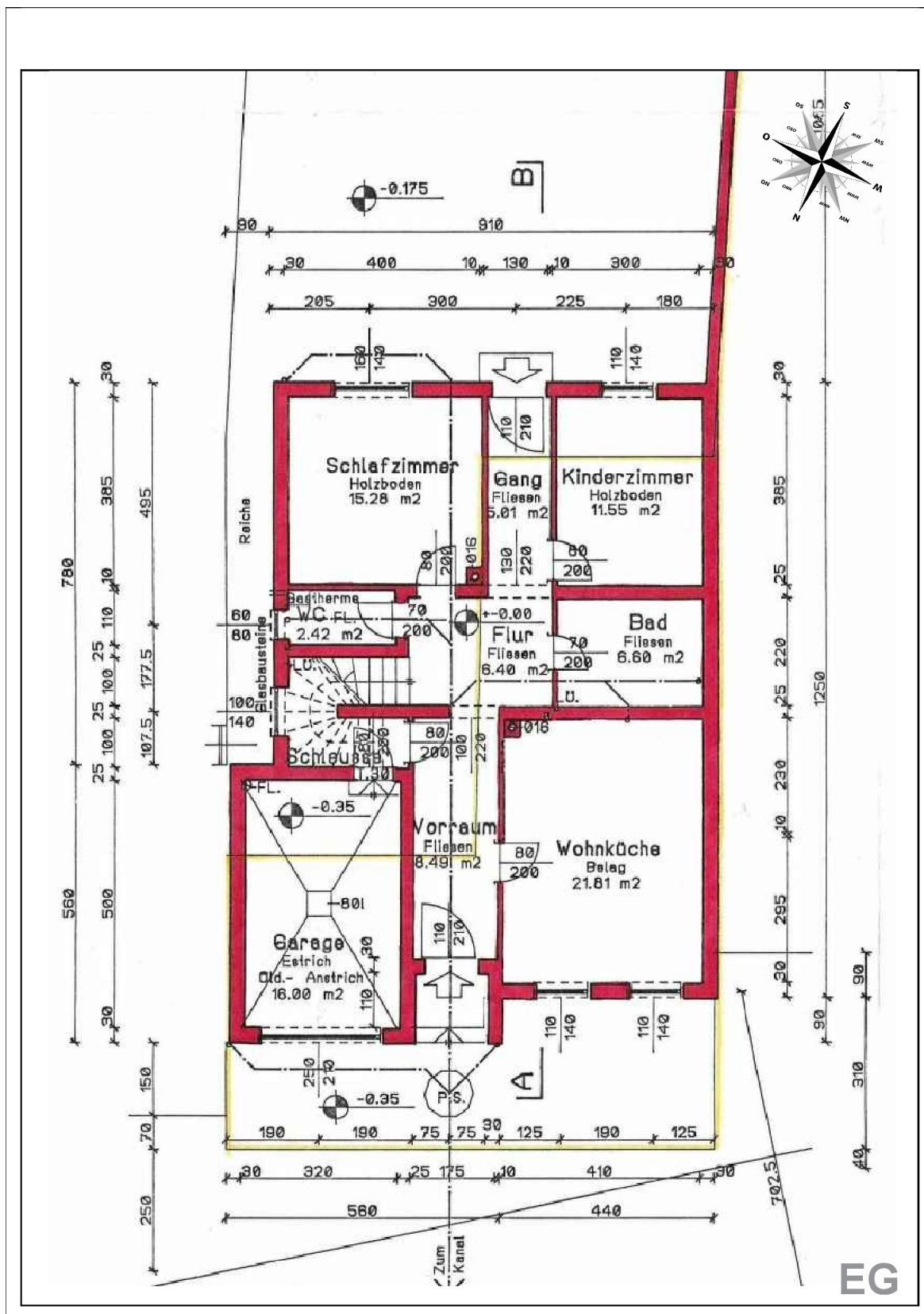
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



EG