

# HAGENBRUNN VEIGLBERG - WOHNHAUS IN ABSOLUTER RUHELAGE MIT FERNSICHT - 126 M<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße ( m<sup>2</sup>):** 781

**Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>):** 126

**Baujahr:** ca. 1980

**Bezug ab:** sofort möglich

**Heizung:** Ölzentralheizung

**HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr):** 286,3

**fGEE:** 3,33

**Schlafzimmer:** 3

**Preis (€):** 495000

Das Anfang der 1980iger Jahre fertig gestellte massive Einfamilienhaus liegt im schönen Wein- und Heurigenort Hagenbrunn in der beliebten Siedlungslage "Veiglberg". Die **absolute Nähe** zu **Wien und Korneuburg** bestärkt die **Wohnqualität** in Hagenbrunn. Die Ortschaft selbst bietet gute Infrastruktur wie beispielsweise diverse **Heurigen, Kindergarten, Volksschule, diverse Ärzte** und **Busverbindungen**.

## **Raumaufteilung Erdgeschoß:**

Über den zentralen Vorraum sind alle Räumlichkeiten zu begehen: großes Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten, große Küche mit Essplatz, drei unterschiedlich große Schlafzimmer, Badezimmer, extra WC und Kellerabgang. Die große überdachte Terrasse mit herrlicher Fernsicht ist ebenso direkt über den Vorraum zu erreichen. Über das bereits vorhandene Stiegenhaus im Vorraum gelangt man in den derzeit unausgebauten Dachboden somit kann das Haus optimal als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden.

## **Raumaufteilung Keller:**

Im Keller befindet sich ebenso ein zentraler Vorraum, ein großer Kellerraum, eine große Garage mit elektrischem Rolltor, ein weiteres Badezimmer sowie extra WC, ein Abstellraum und der Heizraum. Da der Keller beheizt ist und Sanitärbereiche vorhanden sind ist eine optimale Nutzung möglich.

## **Dachboden:**

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

Zuletzt wurde der Dachboden als Stauraum genutzt, ein Dachbodenausbau und somit die Erweiterung der Wohnnutzfläche bzw. die Errichtung einer weiteren/eigenen Wohneinheit wäre möglich.

#### **Zustand des Hauses:**

Die Substanz des Hauses ist im guten Zustand, die Ausstattung jedoch nicht mehr zeitgemäß (z.B. Sanitärbereiche). In den letzten Jahren wurden keine nennenswerten Investitionen getätigt und das Objekt befindet sich somit in einem altersentsprechendem Zustand.

#### **Heizung:**

Geheizt wird derzeit mittels Ölzentralheizung, eine Umstellung auf Gas oder auch auf eine Pelletsheizung ist durch die ausreichend vorhandene Lagerfläche möglich.

#### **Grundstück:**

Die Grundstücksgröße beträgt 781 m<sup>2</sup>, der Garten mit Altbaumbestand ist westseitig ausgerichtet. Vor der Garageneinfahrt befindet sich genügend Platz für das Abstellen von ein oder zwei Autos. Da es sich um ein **Eckgrundstück** handelt, ist eine weitere Zufahrt im hinteren Teil des Grundstückes vorhanden.

**Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder für weitere Details freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**