

+43 (0) 2572 34395
Kostenlos anrufen & beraten lassen
www.satzer-immobilien.at

Satzer Immobilitentreuhand e.U.
MMag. Markus Satzer, MSc,
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
+43 (0) 2572 34395
markus@satzer-immobilien.at

Exposé von Satzer Immobilitentreuhand e.U.

Geräumiges Einfamilienhaus auf großem Eigengrund mit Nebengebäuden

Wintergarten

Großzügige
helle Zimmer

Hauptstraße 284, 2144 Altlichtenwarth



Objektdaten

Baujahr	1992 Keller und Erdgeschoss 1999 Dachausbau
Wohnfläche	ca. 278,97 m ²
Nutzfläche	ca. 421,92 m ²
Grundfläche	ca. 1741 m ²
Zimmer	7
Kaufpreis	349.000 EUR

Laufende Kosten (monatlich, in EUR)

Gebäudeversicherung der Sparten: Haftpflicht, Feuer, Leitungswasserschaden	35,31
Gemeindeabgaben: Schmutzwasserkanal, Wasser und Müllabfuhr	rund 167
Gesamt	202,31

Das Einfamilienhaus ist verfügbar nach absprache. Der vermittelnde Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig. Bei Kauf der Immobilie fallen für den Interessenten 3% zzgl. 20% USt Vermittlungsprovision an.

360 Grad Begehung

<https://my.matterport.com/show/?m=s8GYHgxhBZR>

Die Liegenschaft liegt im Ortsverband in geschlossener Bauweise im Bauland Agrargebiet (rd. 951 m² bzw. rd. 790 m² Grünland). Laut Grundbuch beträgt die Fläche der Liegenschaft insgesamt 1.741 m².

Highlights:

- Wintergarten
- Großzügige helle Zimmer
- 2,85 m Raumhöhe im Erdgeschoss
- viel Stauraum
- Holzfenster
- Integrierte Garage
- Fußbodenheizung im Wohn/Essbereich
- Überdachte Terrasse
- Holzofen im Wohnzimmer
- Gut geplante Bauweise
- Extra Bad und WC im Keller, EG und OG
- Extra Waschküche
- SAT-Anlage
- Kellerröhre für die Lagerung von Wein oder Obst- und Gemüse
- drei Nebengebäude mit Eignungen für unterschiedliche Nutzungen

Das großzügige, von einem Architekten geplante Zielmassivhaus fügt sich in die benachbarte Bebauung durch Höhe und Art harmonisch ein. An der Erbauung des Hauses haben namhafte lokalen Firmen mitgewirkt. Hofseitig wurde durch Säulen und einen verglasten Laubengang die historischen „Treten“ neu interpretiert. Auf insgesamt 3 Etagen und einer Nutzfläche von 421,92 m² erwartet Sie ein Haus mit viel Platz und Potential, um für Sie und Ihre Familie ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Das Haus strahlt durch die Materialien Fischgrät-Parkett, freiliegende Holzbalken und Holz-Fenster und terracottafarbenes Feinsteinzeug Behaglichkeit aus. Genießen Sie ein Wohnen bei einer Raumhöhe von 2,85 m im Erdgeschoss und bis zu 2,80 m im Obergeschoss.

Energie

Energieträger (Hauptquelle)	Gas-Zentralheizung
Heizwärmebedarf(HBW)	53 kWh/m ² p.a.
f _{GEE}	0,87

Flächenaufteilung

Keller

Garage	35,54 m ²
Hobbyraum	57,77 m ²
Gang	8,03 m ²
Abstellraum	22,78 m ²
Bad	4,25 m ²
Heizraum	14,58 m ²
Gesamt	142,95 m²

Das Erdgeschoss (rund 163 m²)

Über einen **kleinen Vorgarten** erreicht man den **Eingang des Einfamilienhauses**, welcher mit einem **Vordach** vor Witterungen geschützt ist. Alternativ können Sie mit dem Auto direkt in die im Keller des Hauses integrierte **Garage** fahren, von wo Sie durch das Stiegenhaus in das Erdgeschoss gelangen.

Durch die **Holzeingangstüre mit Glaseinlässen** gelangen Sie in den sehr **hellen Vorraum (ca. 15,08m²)** welcher gleich zu Beginn einen Zugang zum **separaten Garderobenraum (ca. 6,24m²)** und dem Stiegenaufgang in das Obergeschoss bietet. Im Erdgeschoss befinden sich **drei circa gleichgroße helle Zimmer**, welche **alle** einen **Zugang zum südseitigen Garten** haben. **Zimmer 1 (19,47m²)**, **Zimmer 2. (19,28m²)** und **Zimmer 3. (20,54m²)** befinden sich auf der Hofseite des Gangs. Auf der Straßenseite befinden sich ein **WC (2,27m²) mit viel Tageslicht** und einem Waschbecken, eine Waschküche (3,40m²) mit Waschmaschinenanschluss und einem Spülbecken. Das **Badezimmer (8,94m²)** am Ende des Gangs lädt zum Entspannen ein und ist mit einem Doppelwaschbecken, Spiegelschränken, einer Badewanne, einer Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Vom Vorraum gelangen Sie durch Holzschiebetüren mit Glaseinsatz und Oberlichte in das Herzstück des Hauses. Das **großzügige lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer (42,80m²) mit darüber befindlicher Galerie** bietet einen wundervollen Blick in den Garten. Hier können Sie viel Zeit mit Ihrer Familie und Freunden in ungestörter Umgebung und **gemütlichem Ambiente mit Blick ins Grüne** genießen. Der **direkte Ausgang in den Garten und die angrenzende Terrasse** sorgen für einen fließenden Übergang von Indoor und Outdoor. Sobald es wärmer wird, können Sie den Essbereich auch nach draußen auf die Terrasse verlegen, wo genug Platz für einen Grill ist.

An das Wohn-/ Esszimmer grenzt direkt die vollausgestattete Küche (14,94m²) an. Die Küche verfügt über ein Gas-Kochfeld, eine Teppanyaki Grillfläche, ein Backrohr, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler sowie eine Spüle. Die Arbeitsfläche ist großzügig gestaltet und bietet Platz zum Sitzen für 2 Zuschauer beim Kochen, ohne den Küchenbetrieb einzuschränken. Des Weiteren bieten diverse Hoch- und Unterschränke genug Stauraum für begeisterte Köche.

Obergeschoss (rund 116 m²)

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss führt eine Treppe in das Obergeschoss mit Galerie und **viel Stauraum im Vorraum (17,72m²)**. In der oberen Etage befinden sich 3 weitere Zimmer. **Zimmer 4 (26,63m²)** welches sich linkerhand von der Stiege befindet, ist rechteckig mit Fenster zur nordseitigen Straße und in den südseitig ausgerichteten Garten. **Zimmer 5 (30,64m²)** hat zwei Eingangstüren und beide Fenster sind gartenseitig ausgerichtet. **Zimmer 6 (27,19m²)** am Ende des Gangs hat eine ähnliche Aufteilung wie Zimmer 4. mit einem Fenster zur Straße und einem zum Garten. **Alle Zimmer im Obergeschoss sind mit wunderschönen freiliegenden Holzdeckenbalken** ausgestattet, welche eine gemütliche Atmosphäre schaffen.

Büro, Heimkino, Spielzimmer, Kinderzimmer oder Yoga-Studio? **Gestalten Sie die Räume des Hauses nach Ihren Wünschen.** Mit ein paar Handgriffen lassen sich die Zimmer in ein Home-Office, ein tolles Heimkino, ein Spielzimmer für Kinder oder ein persönliches Yoga-Studio verwandeln. **Ihren Ideen und Bedürfnissen sind hier durch die durchdachte moderne**

Flächenaufteilung Erdgeschoss

Vorraum	15,08 m ²
Garderobe	6,24 m ²
Gang	8,95 m ²
Zimmer 1	19,47 m ²
Zimmer 2	19,28 m ²
Zimmer 3	20,54 m ²
WC	2,27 m ²
Waschküche	3,40 m ²
Badezimmer	8,94 m ²
Küche	14,94 m ²
Wohn-/Esszimmer	42,80 m ²
Gesamt	162,89 m²

Flächenaufteilung Obergeschoss

Vorraum	17,72 m ²
Zimmer 4	26,63 m ²
Zimmer 5	30,64 m ²
Zimmer 6	27,19 m ²
WC	5,50 m ²
Bade	8,40 m ²
Gesamt	116,08 m²

Bauweise keine Grenzen gesetzt.

Im Obergeschoss befindet sich entlang des Gangs ein **noch nicht fertig gestelltes WC (5,50 m²)** mit Vorbereitung für ein Waschbecken und eine Hänge-Toilette. Angrenzend befindet sich das **noch nicht fertig gestellte Badezimmer (8,40 m²)** mit vorbereiteten Anschlüssen für ein Handwaschbecken und eine Dusche.

Keller (rund 142 m²)

Angrenzend an den Eingangsbereich zur Küche hin befindet sich das Stiegenhaus in den Keller. Am Ende der Treppe befindet sich ein **kleiner Vorraum (8,67 m²)** mit einem **direkten Zugang zur Garage (35,54 m²)** mit einem elektrischem angetriebenen Seiten-Sektionaltor, sowie einem Zugang zu einem **großzügigen Hobbyraum (37,68 m²) zum Handwerken oder Basteln**. Durch die Größe sind hier für die Nutzung fast keine Grenzen gesetzt. Vom großen Hobbyraum gibt einen Ausgang mit Treppe direkt in den Garten.

Ebenfalls befindet sich auf dem Weg zum Heizraum ein Durchgangszimmer das als **Abstellraum (22,78 m²)** genutzt werden kann. Fahrräder, Skiausrüstung oder Weihnachtsdeko können im Keller wunderbar verstaut werden. Von diesem Abstellraum hat man einen Zugang zum Hobbyraum, dem Heizraum und zu einem kleinen **Badezimmer (4,25 m²) mit Fenster**. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einem WC, einer Dusche und einem Waschbecken. Der angrenzende **Heizraum (14,58 m²)** beherbergt die komplette Technik des Hauses. Die Liegenschaft ist ausgestattet mit einem Gaskessel, einem großen Warmwasserspeicher und einer **südseitigen Solaranlage (ca. 10m²)** am Dach. Ein **Brunnen für WC und Brauchwasser** erspart Ihnen monatliche Kosten.

Das Haus verfügt über Anschlüsse von Strom, Wasser, Schmutzwasserkanal und Gas. Für die WC-Spülungen und Brauchwasser kann ein Brunnen genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung Kessel: Marke Vaillant VK AT 31/6-2XE mit einer Nennleistung von 17,4 bis 31,7 kW. Der Heizenergiebedarf für das Wohnhaus beträgt 53 kWh pro Jahr pro m², der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

0,87. Das Wohnhaus verfügt über eine Blitzschutzanlage. An den bestehenden Schiedel-Absolut Kamin ist derzeit ein Holzofen im Wohn-/Essbereich angeschlossen.

Niederschrift Bauverhandlung: 22.09.1999

Baubewilligung: 08.10.1999

13.06.2000: Mitteilung, dass Decke über EG, Dachstuhl und Dacheindeckung bereits hergestellt sind

20.12.2013 Anzeige der Fertigstellung an die Gemeinde Altlichtenwarth

Die vorhandenen Nebengebäude bieten viel Platz:

- rund 64 m² Bruttogeschossfläche ehemalige Stallungen (erbaut ca. im Jahr 1927)

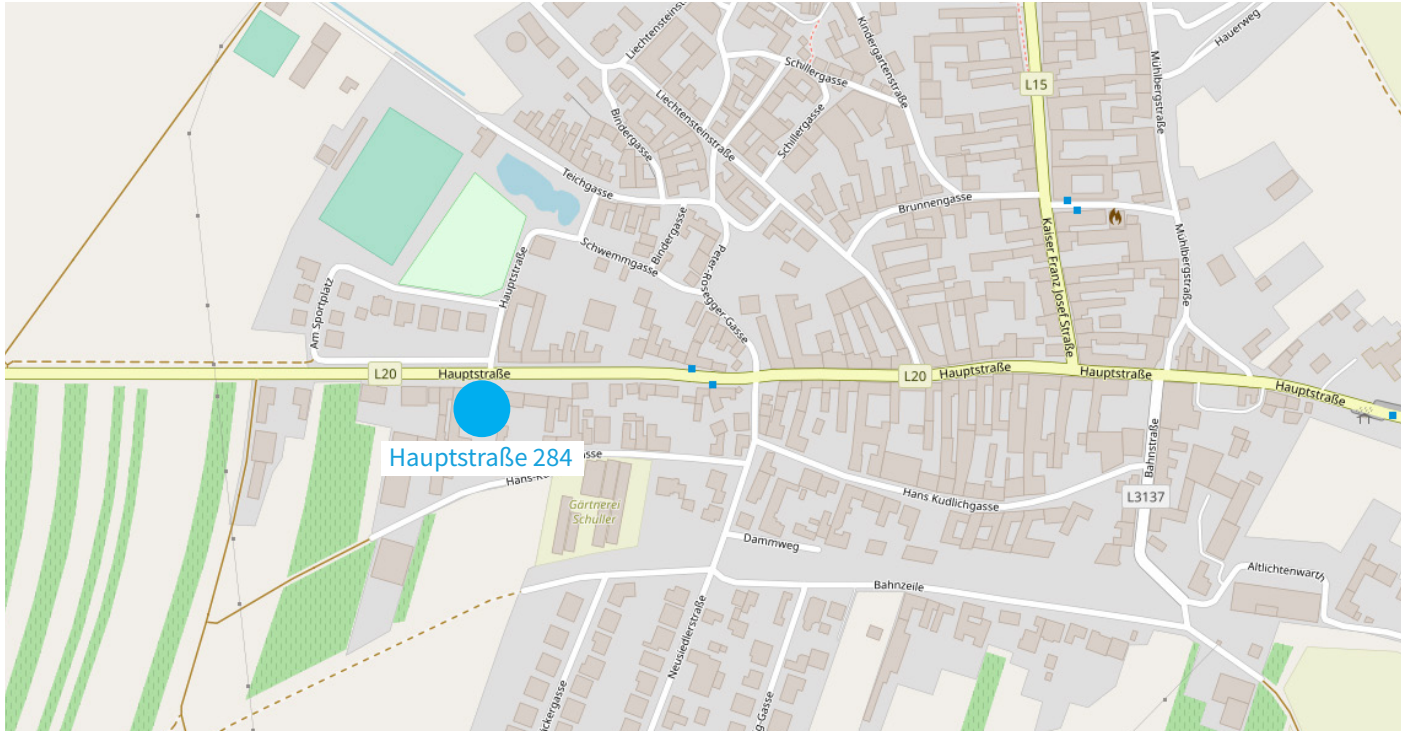
welche derzeit als Lager genutzt sind

- rund 115 m² Bruttogeschossfläche Stadel
- rund 96 m² Bruttogeschossfläche Flugdach

Solarthermie für die Warmwasserbereitung auf der südseitigen Dachfläche ca. 10m²

Erbauung der Solarthermie: im Jahr 2000

Durch die Widmung Bauland Agrargebiet ist das Halten von Nutztieren wie Hühnern möglich.



Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in „Dreiländereck“ von Österreich/Tschechien und der Slowakei mit den Nationalpark Thayatal und dem Landschaftsschutzgebiet Marchauen. Neben Wandern und Radfahren bietet sich auf das Kajakfahren an.

Die **Gemeinde Altlichtenwarth** mit ihren **750 Einwohnern** liegt in der Bezirk Mistelbach im Nordosten von Niederösterreich. Im Ort befinden sich eine Trafik, eine Tankstelle sowie ein Lagerhaus. Außerdem gibt es einen **Kindergarten**, eine **Volkschule** sowie einige Freizeiteinrichtungen wie einen **Sportplatz** und den Segelflugplatz Altlichtenwarth. Güter des täglichen Bedarfs sowie eine Bankfiliale und ein Allgemeinmediziner sind im Nachbarort Großkrut in etwa 5 Fahrminuten erreichbar. Medizinische Versorgung ist hier mit dem Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf ebenfalls geboten. **Der nächste Bahnhof befindet sich im 9 Autominuten oder 10 Kilometer entfernten Hohenau an der March.**

Weitere Freizeiteinrichtungen in der Umgebung sind der ca 15 km entfernte Golfplatz Poysdorf, die ca. 34km entfernte Therme Laa und das 40km entfernte Aqualand Moravia. **Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie über die A5 in 40 Minuten Fahrzeit.**

In **5 Minuten** erreichen sie mit dem Auto das nahegelegene **Großkrut**, dort finden sie folgende Einrichtungen:

- **Nahversorger Nah&Frisch**
- **Allgemeinmediziner**
- **Bankfiliale**
- **Mittelschule**
- **Bäckerei**
- **Frisör**

In 8 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den

- Segelflugplatz ALTlichtenwarth

In **25 Minuten** erreichen Sie mit dem Auto Mistelbach

- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf**
- **Die M-City mit den Geschäften Billa, Obi, Fressnapf, Apotheke, Drogerie**

Die Entfernung zu den Städten der Umgebung.

- Lundenburg (Tschechien): 18 Autominuten oder 18 Kilometer über den Grenzübergang Reinhthal
- Valtice (Tschechien): 15 Autominuten oder 15 Kilometer über den Grenzübergang Schrattenberg
- Stausee Nove Mlyny (Tschechien): 40 Autominuten oder 40 Kilometer

Objektbilder

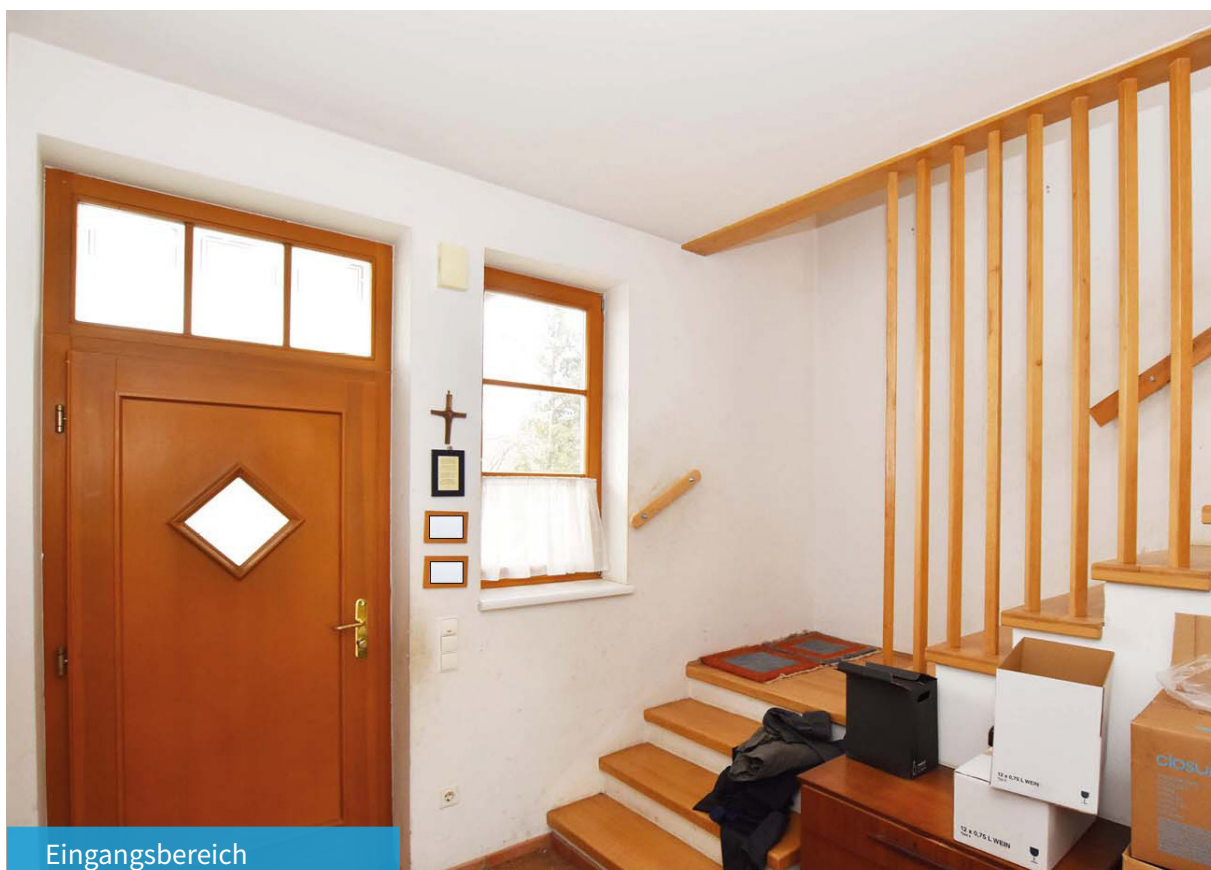


Hausfassade



Garageneinfahrt

Objektbilder

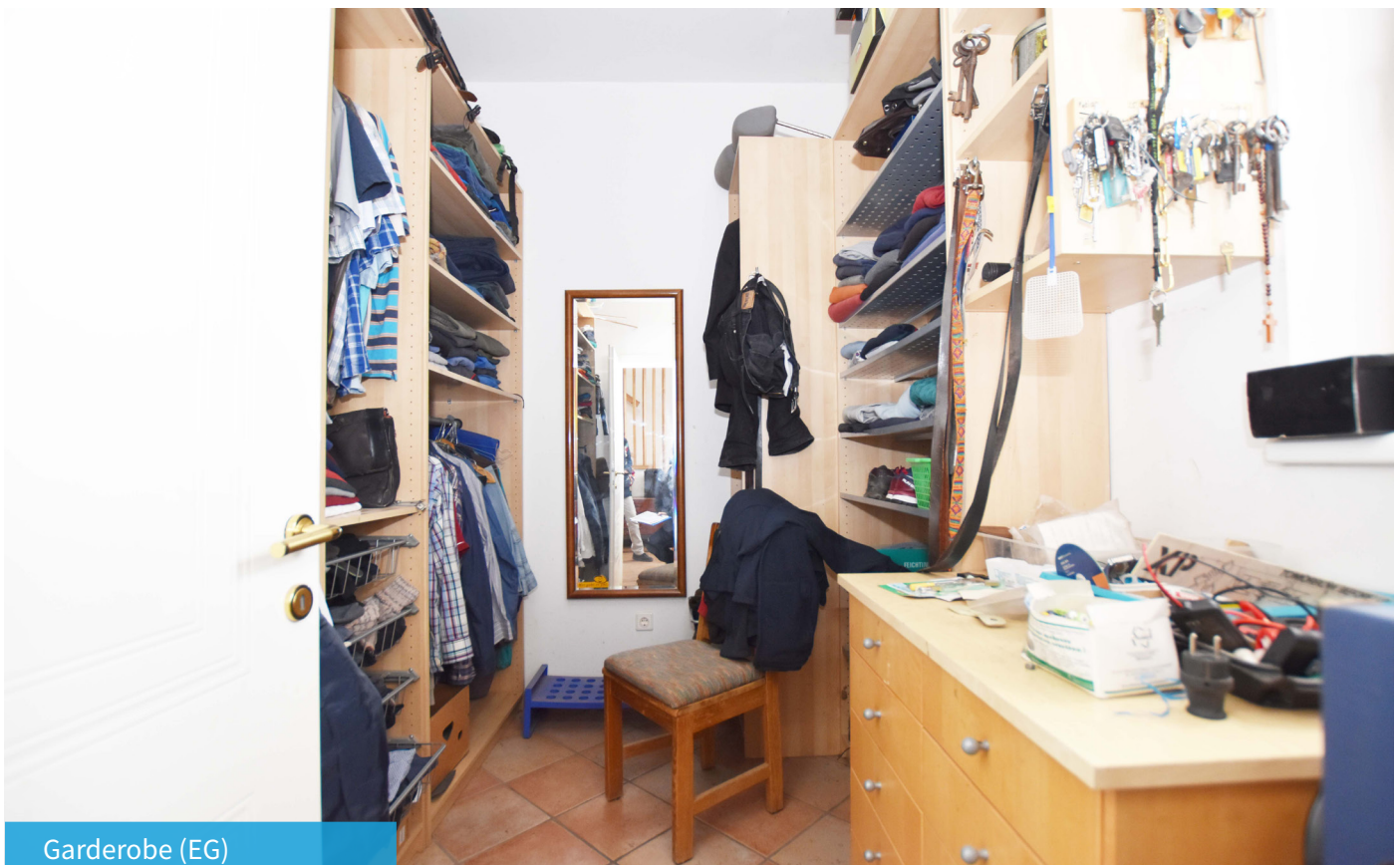


Eingangsbereich



Eingangsbereich

Objektbilder



Garderobe (EG)

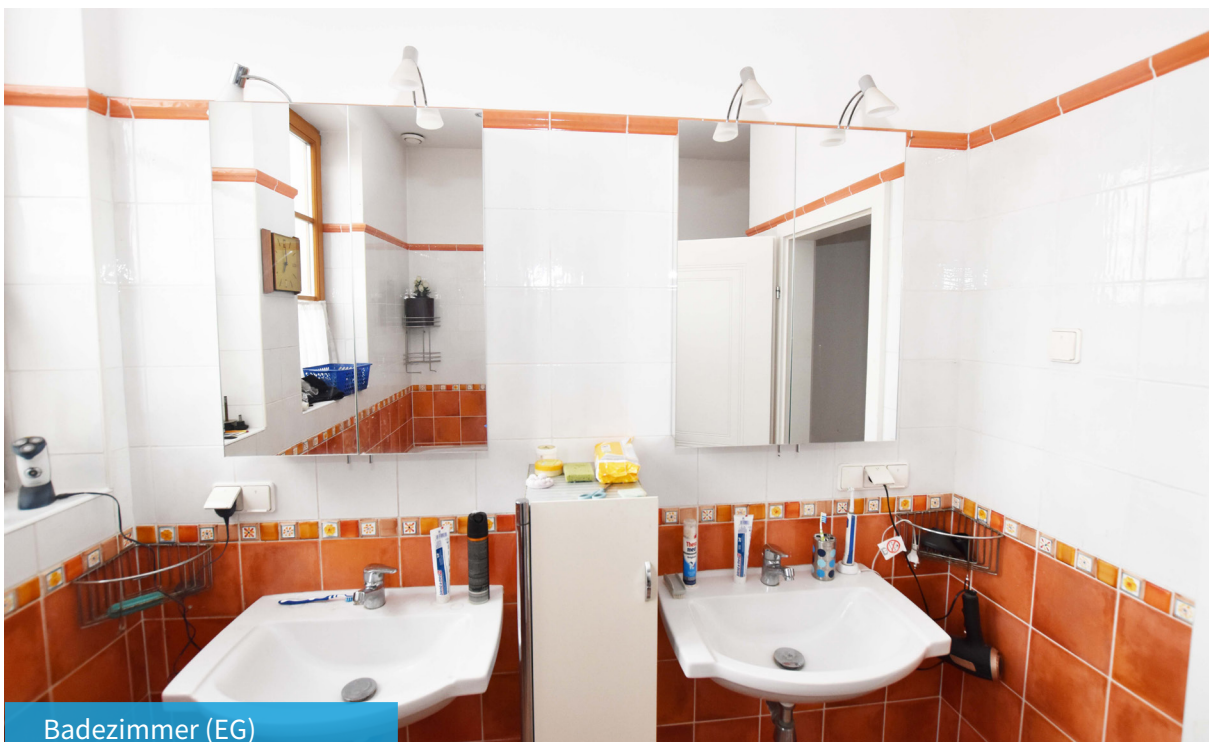


WC (EG)

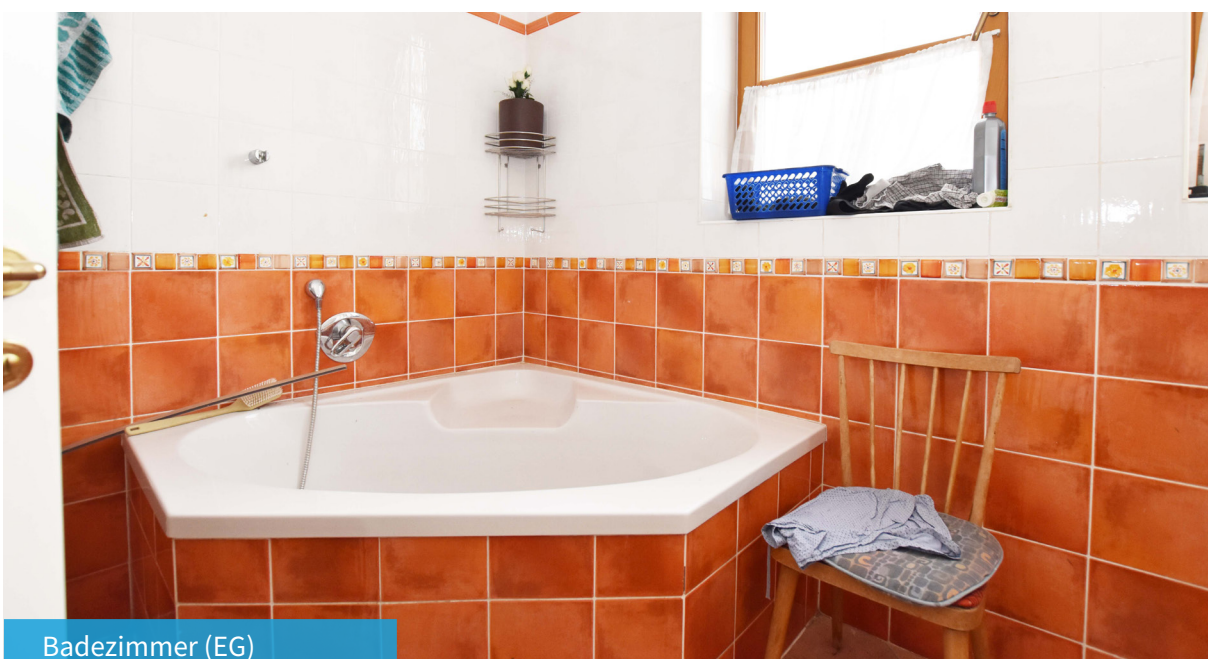


Waschküche

Objektbilder



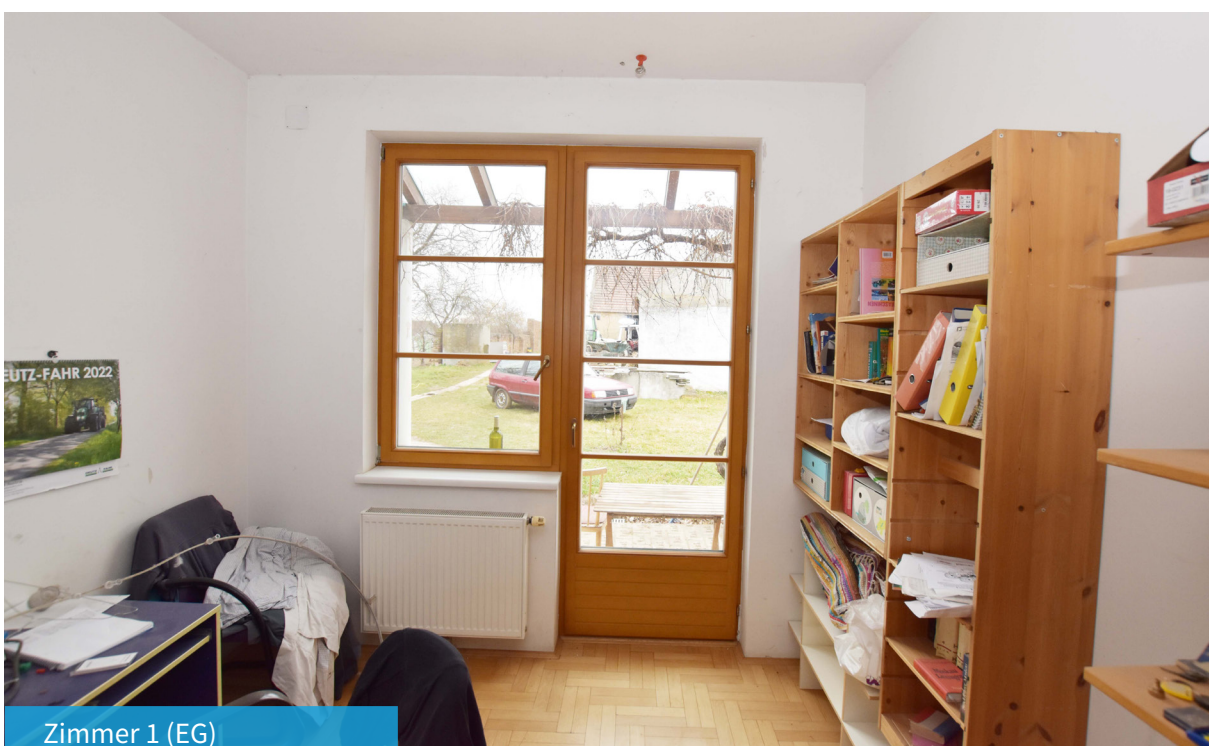
Objektbilder



Objektbilder



Zimmer 1 (EG)



Zimmer 1 (EG)

Objektbilder



Zimmer 2 (EG)



Zimmer 3 (EG)

Objektbilder



Wohn-/Esszimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)

Objektbilder



Vorraum (OG)



Zimmer 4 (OG)

Objektbilder

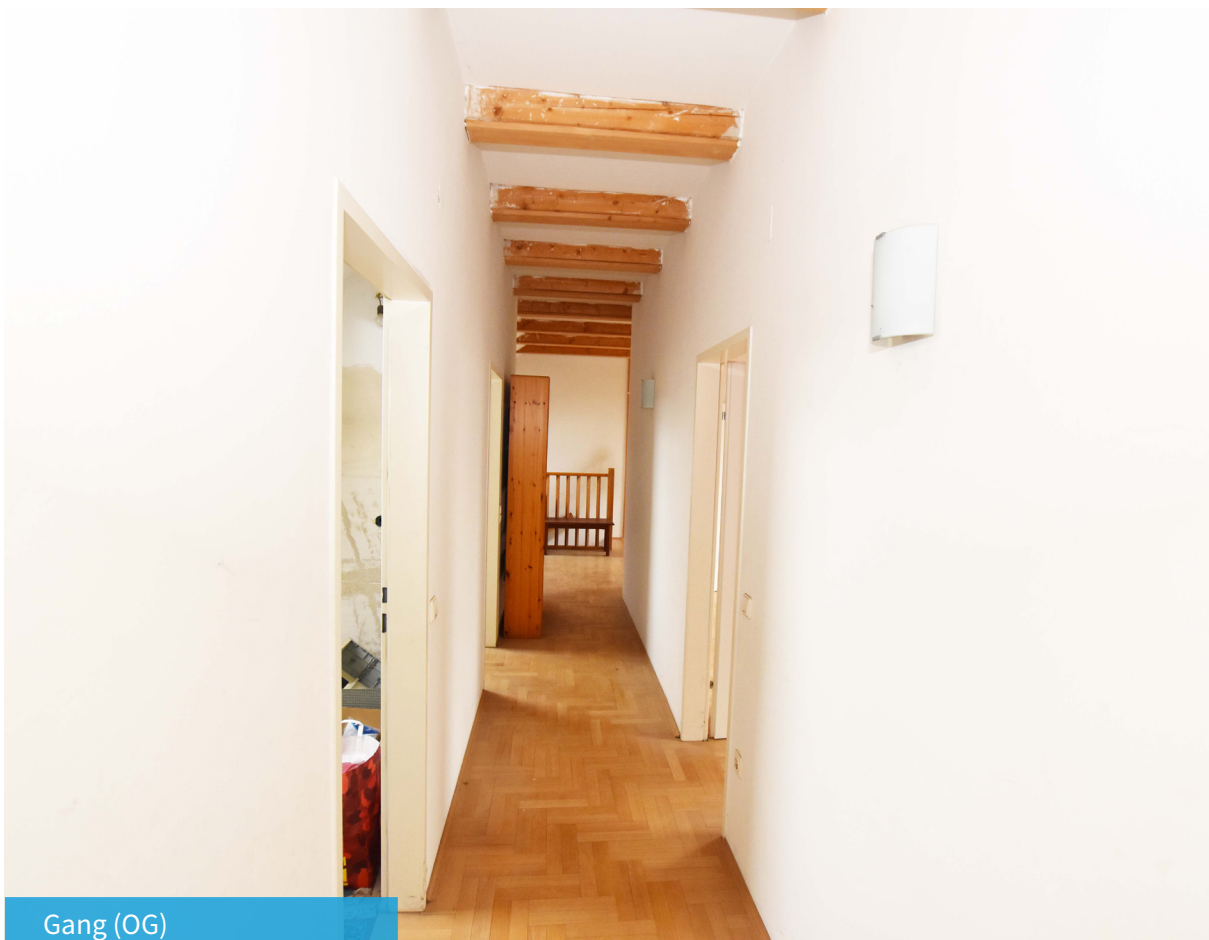


Zimmer 5 (OG)

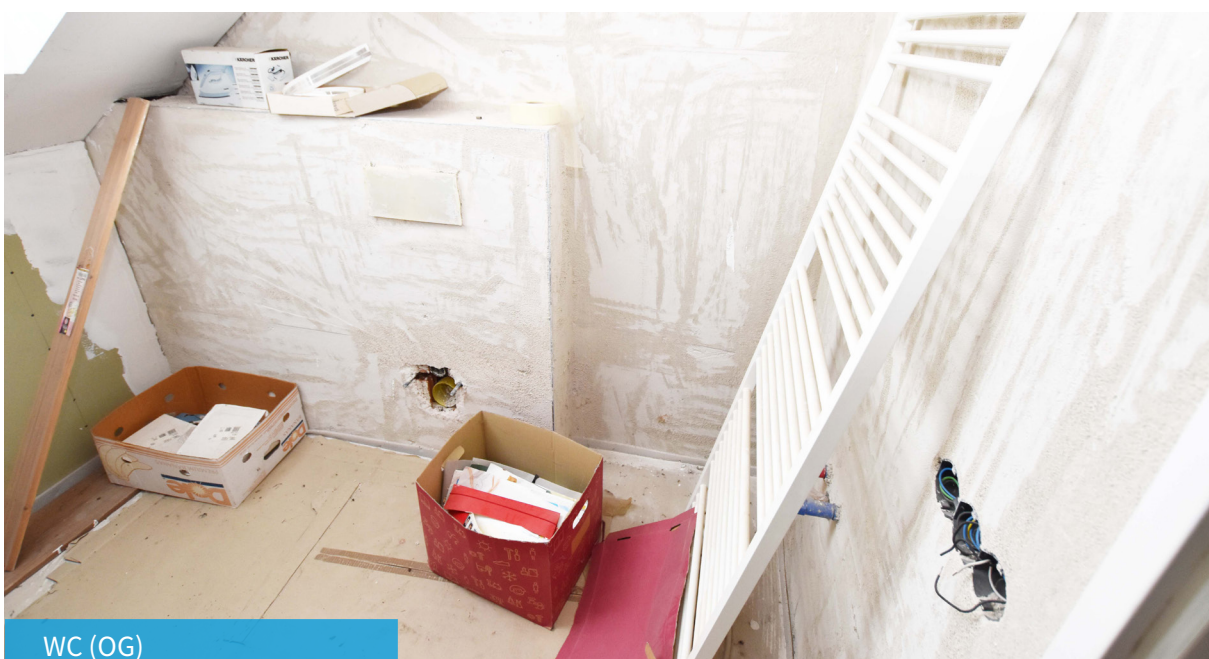


Zimmer 6 (OG)

Objektbilder



Gang (OG)



WC (OG)

Exposé

Hauptstraße 284, 2144 Altlichtenwarth

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Hausansicht Garten



Terrasse

Objektbilder



Garage (Keller)



Garage (Keller)

Objektbilder



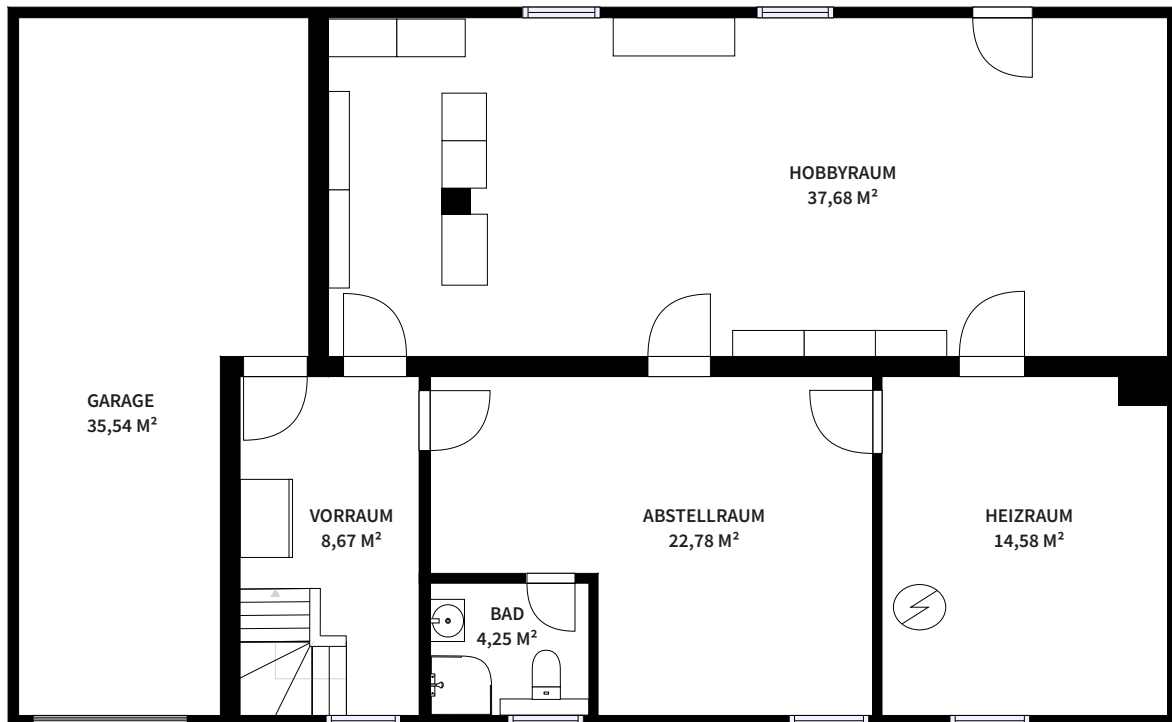
Bad (Keller)



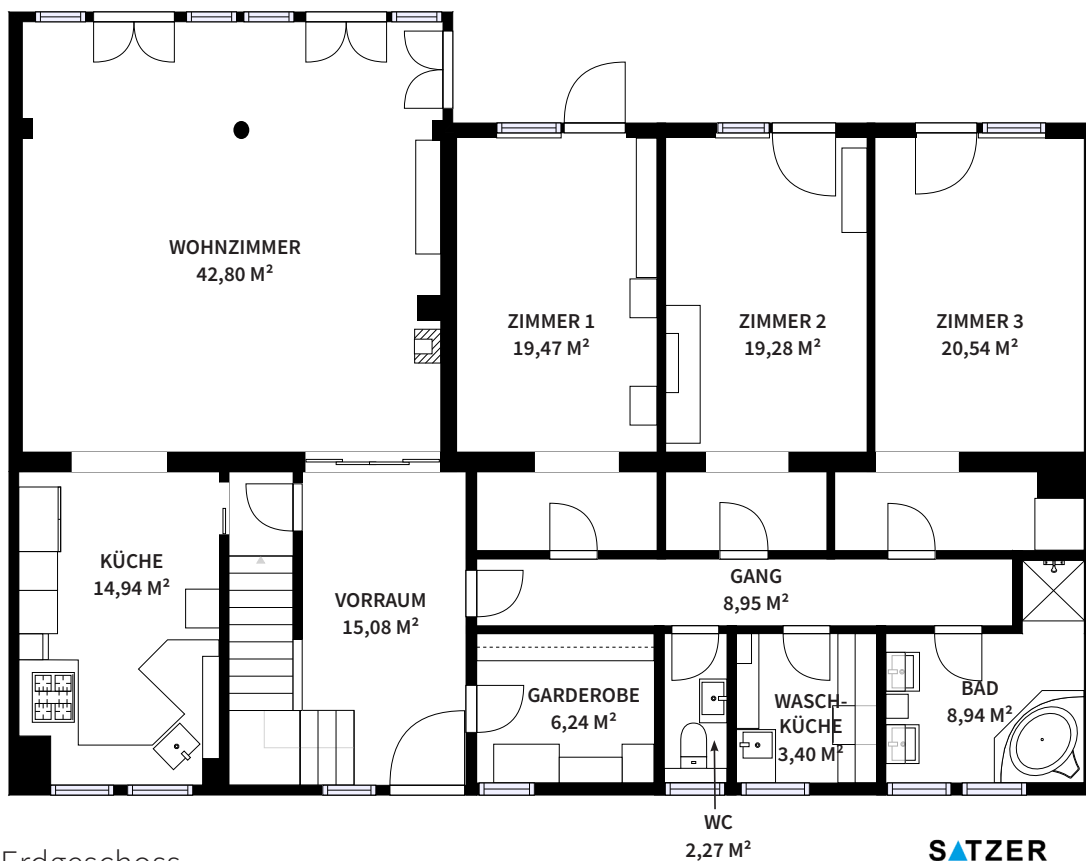
Heizraum (Keller)

Objektbilder

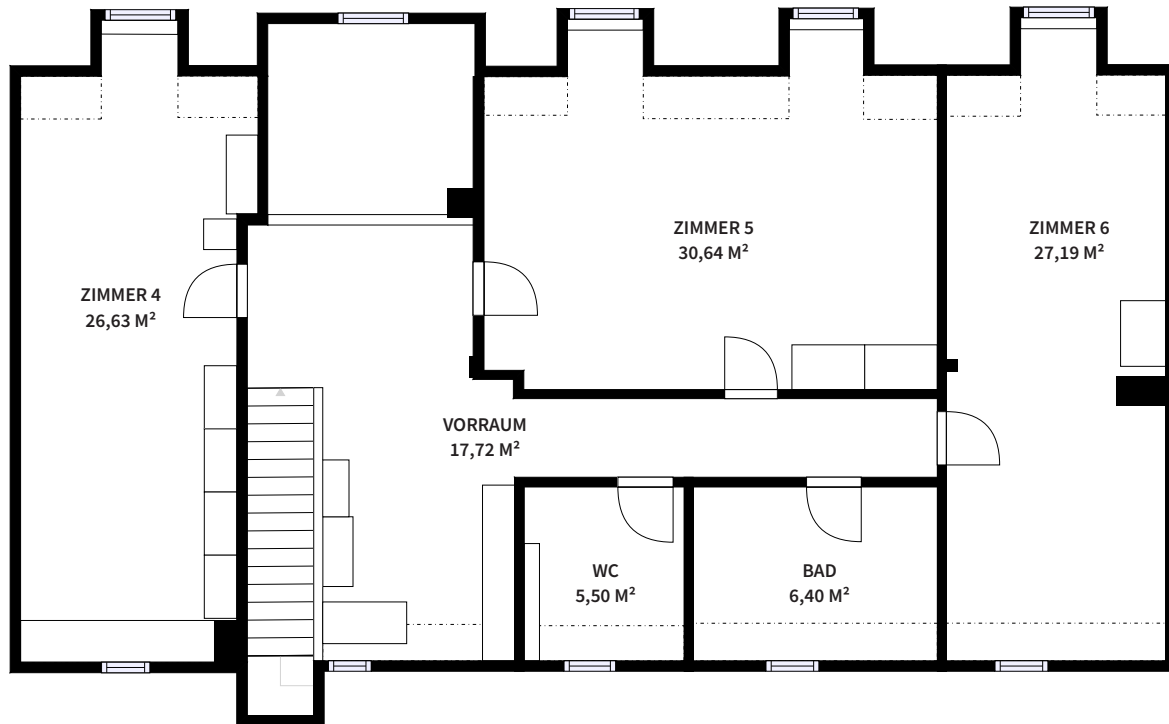




Keller



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Sie haben Fragen zum Einfamilienhaus? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzter Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Zu Ihrem Einfamilienhaus in 3 einfachen Schritten



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter:
+43 (0) 2572 34395
Sie werden von Herrn Satzer direkt
beraten!



2. Exposé erhalten / Besichtigung

Nach Erhalt der gesetzlich vorgeschriebenen Informationsblätter von Ihnen übermitteln wir das Exposé und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



3. Begleitung bei der Kaufvertragserstellung

Sind Sie mit dem Objekt einverstanden, wir stellen den Kontakt zwischen Ihnen und dem Eigentümer her und arrangieren den Kaufvertrag für Sie.