

## Großes Familienhaus

### „Das gewisse Etwas“ in Jedenspeigen



*Diese 1816 erbaute charmante Liegenschaft in Ruhelage sucht einen neuen Besitzer!  
Bei der aufwendigen Kernsanierung wurde besonderes Augenmerk auf die geschichtsträchtigen  
Elemente, wie Arkadengang mit Kreuzgewölben und Eiskeller gelegt.*

Auf dem uneinsichtigen Gesamtgrundstück mit ca. 851m<sup>2</sup> wurde top-moderne Lebensqualität auf ca. 300m<sup>2</sup> Nutzfläche geschaffen ohne auf das Flair des historischen Ensembles zu verzichten.

**Der Wohnbereich teilt sich wie folgt auf:**

Vorraum, ca. 52m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit abgetrenntem Esszimmer, moderne möblierte Küche mit allen E-Geräten, Badezimmer mit Eckbadewanne, bodenebener Dusche, Doppel-Handwaschbecken und separater Toilette. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoß ein Jägerstüberl, ein Abstellraum mit WM-Anschluss und der Technikraum mit Pelletheizung.

Im Obergeschoß befinden sich 4 Schlafzimmer und ein separates WC.

*Eine Wohnraumlüftungsanlage sowie eine Zentralstaubsaugeranlage bringen maximalen Komfort in Ihren Alltag.*

Bei der Innenausstattung wurde auf qualitativ hochwertige Verarbeitung und Materialien gesetzt.

Alle Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien versehen.

Beheizt wird das Wohnhaus HWB 58,5 kWh/m<sup>2</sup>a mittels Fußbodenheizung über neuen Pelletofen.

In der Werkstatt mit überdachtem Vorplatz findet sich ausreichend Platz für Ihr Hobby.

**Ein ca. 30m<sup>2</sup> großes Carport,  
sowie ein ca. 100m<sup>2</sup> Garten, mit Blick über die Liegenschaft, runden dieses Angebot ab.**

Sehr gute Infrastruktur ist gegeben, Sie erreichen in nur 30 Minuten die Wiener Stadtgrenze und in wenigen Gehminuten den Bahnhof. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine Bank, die Volksschule und einen Kindergarten.

**Der Kaufpreis beträgt € 469.000,-**

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.