



SÄTZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilien treuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

GARTENTRAUM IN RUHELAGE



Außenansicht

Adresse: Hagenberg 78, 2133 Hagenberg

WOHNFLÄCHE	RD. 96 M ²
ZIMMER	4
GRUNDFLÄCHE	Rd. 2.023 m ²

Kaufpreis: 245.000€

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKT BESCHREIBUNG

Das charmante Haus mit Garten ist ein Traum für Gartenliebhaber.

- Großer Natur-Garten mit zwei Teichen und Altbaumbestand
- Kompaktes Haus
- Eigenes Geschoss auf Garten-Ebene
- Stadel und Nebengebäude
- Feld/Weingarten in der Nähe
- Keller für Lagerungen

Der „Naturgarten“ in leichter Hanglage ist das Highlight dieser Liegenschaft. Im Nutzgartenbereich können Beete und Obststräucher kultiviert werden. Im Entspannungsgarten können Stockenten oder Frösche in den beiden Teichen beobachtet werden. Die Liegenschaft grenzt direkt an einen Bach, der sich an der tiefsten Stelle befindet.

Sie betreten über wenige Stufen den Wohnbereich im Erdgeschoss über einen zentralen Gang/Vorraum.

Vom großzügigen zentralen Wohn- Essbereich haben Sie einen Blick in Richtung separater Küche und nach Draußen in den weitläufigen Garten. Die Küche grenzt direkt an den Wohn-Essbereich, bietet Platz für Hobbyköche und einen Gartenblick. Ein straßenseitiges Zimmer ist über das hofseitige Zimmer begehbar. Hier bietet sich eine Kombination aus Schlafzimmer mit Schrankraum oder Schlafzimmer mit Büro. Ein weiteres Zimmer ist über den Wohn-Essbereich begehbar und bietet sich als Schlafzimmer an.

Das Raumangebot komplett macht ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC.

Über den Vorraum straßenseitig gelangen Sie in die Garage.

Wenige Stufen führen über eine Innentreppe in das „Gartengeschoss“, hier ist ein Garten-WC mit Waschtisch situiert. Auf der Gartenebene sorgen Werkstatt, Technikraum, Schuppen für Gartengeräte (ein ehemaliger Stall) und gesonderter Lagerraum für kurze Wege.

Der Garten ist über eine Abfahrt erreichbar, wodurch auch Lagerungen gut in den Stadel verbracht werden können. Der Stadel selbst ist in einen guten Zustand, ein kleines Nebengebäude zum Stadel macht das Raumangebot komplett. Im Garten können sich Hobbygärtner verwirklichen und auch Kinder in der Natur spielen.

Zu Haus und Garten kann ein Weingarten (in kurzer Gehdistanz) und Feld mit einer Fläche von 1.845 m² erworben werden. Für die Lagerung von Gemüse, Obst oder der Wein steht ein eigener gemauerter Weinkeller zur Verfügung, der sich vis-a-vis des Wohnhauses befindet.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung mit Wärme versorgt, das Warmwasser wird über eine Solarthermie im Sommer erzeugt, im Winter über einen Elektro-Boiler.

Durch die Flächenwidmung Bauland Agrargebiet können auch Tiere wie Hühner auf der Liegenschaft gehalten werden. Einen Bebauungsplan gibt es für die Liegenschaft nicht, es gilt die NÖ Bauordnung hier direkt.

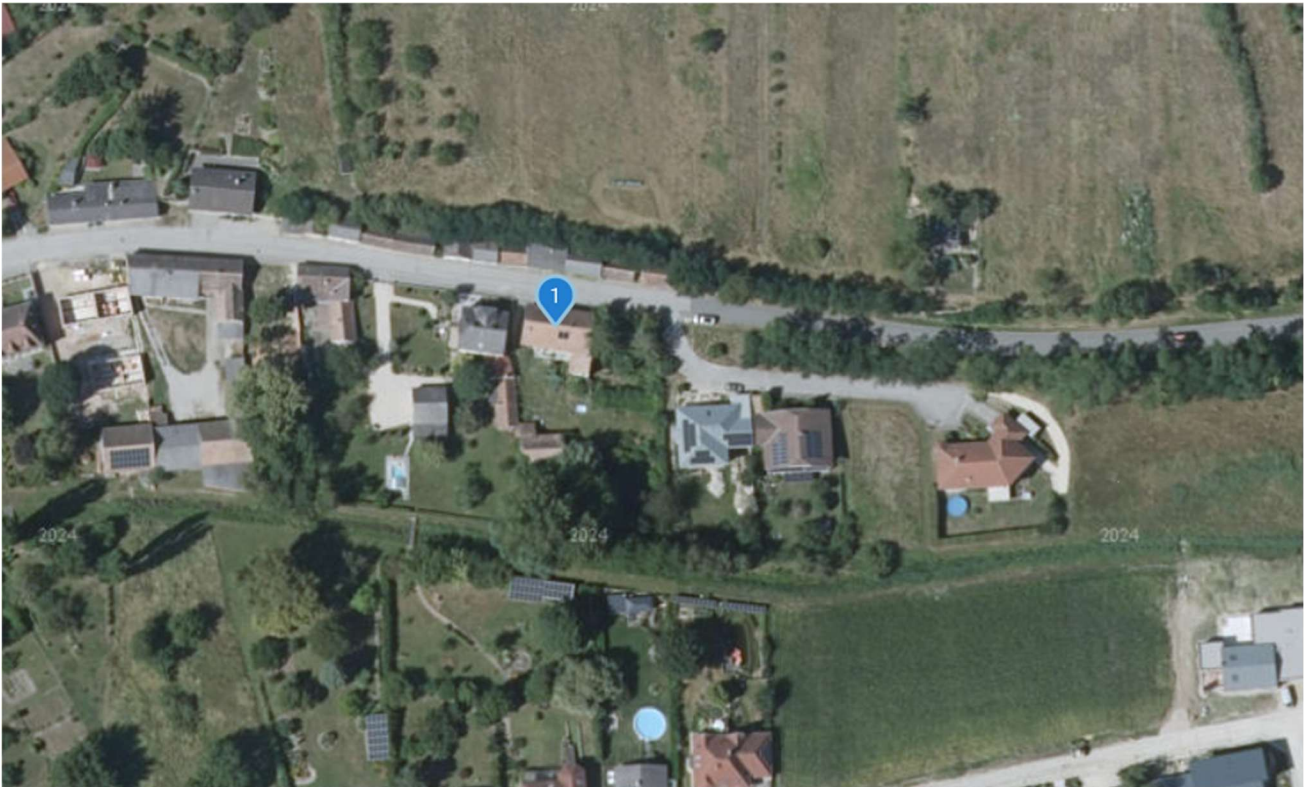
RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Vorraum/Gang	rd. 23m ²
Küche	rd. 5m ²
Esszimmer	rd. 16m ²
Wohnzimmer	rd. 21m ²
Schlafzimmer	rd. 15m ²
Schlafzimmer	rd. 11m ²
Badezimmer/WC	rd. 6m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Der Ort Hagenberg gehört zur Gemeinde Fallbach und liegt im nördlichen Weinviertel im Land um Laa.

Hagenberg beeindruckt durch seine besondere Lage in der Weinviertler **Landschaft** und durch den idyllischen Dorfplatz. Eingebettet in die sanften Hügel, die an die Laaer Ebene angrenzen, ist das Dorf von Feldern und Wäldern umgeben.

In nur 10 Autominuten gelangen Sie nach Enzersdorf bei Staats, hier befindet sich ein Spar für die tägliche Versorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im rund 12 km entfernten Laa an der Thaya. Hier finden Sie unter anderem einen Billa, Hofer, Lidl, eine Bäckerei, ein Lagerhaus uvm.

Der Kindergarten befindet sich im Nachbarort Fallbach und ist mit dem Auto in rd. 7 Minuten zu erreichen. Eine Volksschule ist direkt im Ort zu finden und in rd. 7 Gehminuten von der Liegenschaft aus erreichbar. Die Mittelschule sowie weitere Bildungseinrichtungen finden Sie in Laa an der Thaya (rd. 15 Fahrminuten entfernt) oder in Mistelbach (rd. 20 Fahrminuten entfernt).

Im Nachbarort Loosdorf befindet sich ein Allgemeinmediziner mit Hausapotheke, ein Heilmasseur und eine Physiotherapeutin. Weitere Ärzte und eine Apotheke sind in Laa ansässig. Das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf ist in rd. 20 Minuten erreichbar.

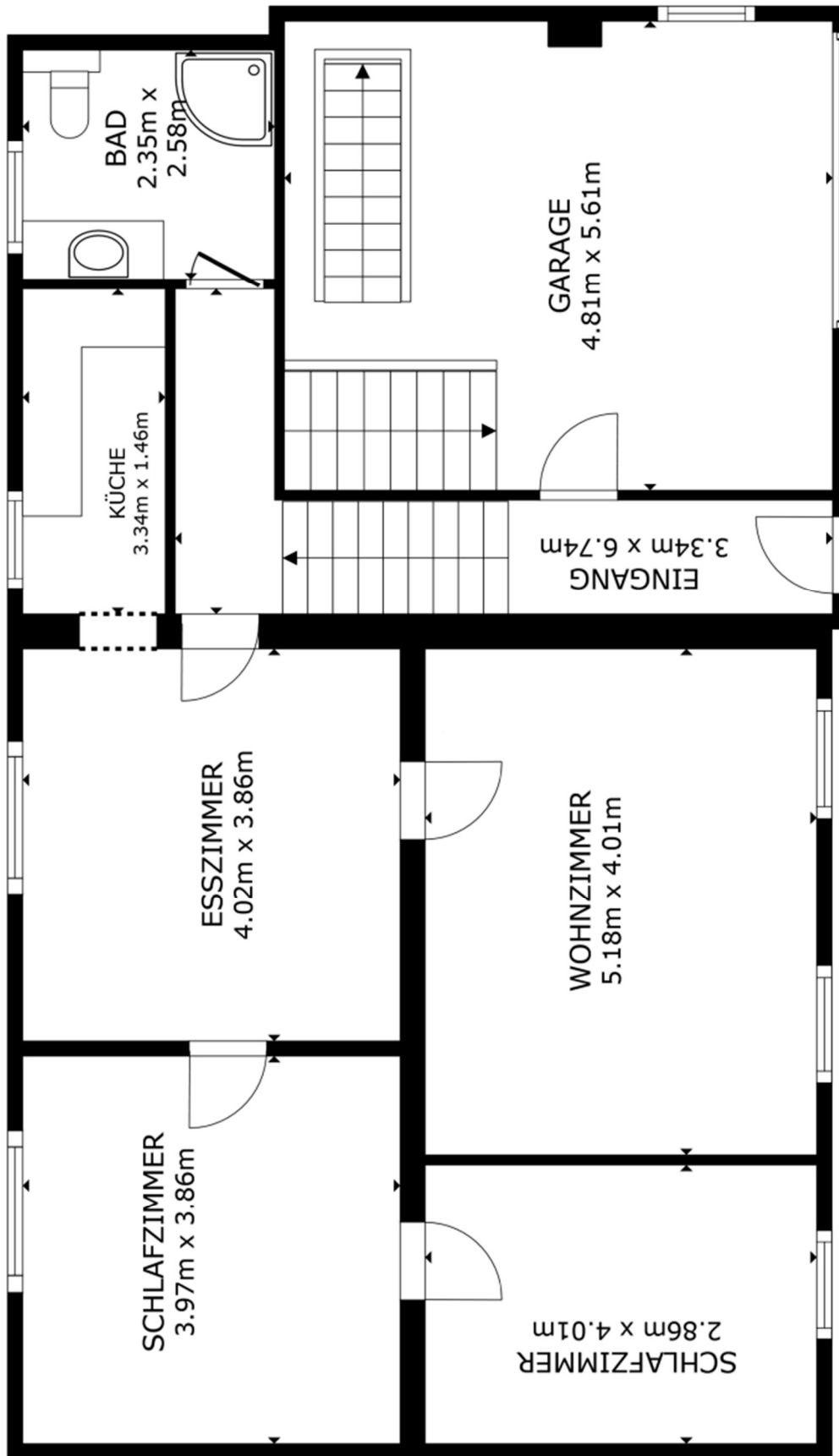
Hagenberg ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, die Bushaltestelle befindet sich rd. 4 Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie nach Laa/Thaya oder nach Mistelbach. Beide Städte sind mit

einem Bahnhof ausgestattet, um nach Wien zu gelangen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Frättingsdorf und ist in rd. 6 Fahrminuten erreichbar.

In rd. 25km Entfernung gelangen Sie auf die Autobahnauffahrt A5 in Schrick.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 8,6 km
Schule	Ca. 500 m
Kindergarten/KiTa	Ca. 6,2 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 2,1 km
Bushaltestelle	Ca. 260 m
Autobahn	Ca. 24,3 km
Bahnhof	Ca. 4,8km



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Hagenberg 78, 2133 Hagenberg
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Gemeinde Fallbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	239.000,00€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (7.170,00€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca.96 m ²
Nutzfläche	Ca. 218m ²
Grundstücksgröße	Ca. 2.023 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Garage	ca. 27m ²
Garten	Ca. 1.778m ²
Stadel	Ca. 72m ²
Nebengebäude	

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	13.04.2036
End-Energieverbrauch/-bedarf	328,40 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	3,89
Energieträger	Holz



SÄTZER
IMMOBILIEN

Vorraum mit Gang



SÄTZER
IMMOBILIEN

Vorraum mit Gang



Durchgangszimmer



Durchgangszimmer



Durchgangszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Esszimmer



SÄTZER
IMMOBILIEN

Küche



SÄTZER
IMMOBILIEN



Küche



SÄTZER
IMMOBILIEN



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garage



Garage



Garage



Garten-WC



Garten-WC



Keller



Keller



SÄTZER
IMMOBILIEN

Keller



SÄTZER
IMMOBILIEN

Keller



Kellerraum



Kellerraum



SATZER
IMMOBILIEN



Kellerröhre



SATZER
IMMOBILIEN



Kellerröhre



Nebengebäude



Nebengebäude



Stadl



Stadl



Stadl



Stadl



Werkstatt



Werkstatt



Ausgang Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Ausblick Esszimmer



Außenansicht



Außenansicht

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand 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.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 7.350,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.