



**SATZER**  
**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](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)

## CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



***Adresse: Kaiser Franz Josef-Straße 6, 2144 Altlichtenwarth***

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| WOHNFLÄCHE  | RD. 94 M <sup>2</sup>   |
| ZIMMER      | 3                       |
| GRUNDFLÄCHE | Rd. 1.082m <sup>2</sup> |

**Kaufpreis: EUR 99.000,00**

**Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)**

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet die ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Innenhof und vielseitigen Nebengebäuden überzeugt die Liegenschaft vor allem durch ihr großes Potenzial.

Das Wohnhaus verfügt über einen Vorraum, eine Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kabinett, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC befindet sich separat.

Ein besonderes Highlight ist der geschlossene Innenhof, der zum Verweilen einlädt und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird die Liegenschaft durch einen großzügigen Stadl sowie eine überdachte Abstellfläche, die sich hervorragend als Lagerfläche, Werkstatt oder für verschiedenste Hobby- und Freizeitaktivitäten eignen. Durch die Höhe und die Breite der Einfahrtstore ist eine Nutzung für das Einstellen von Wohnmobilen und anderen höheren und breiteren Fahrzeugen möglich.

In den Stadl eingebaut ist ein kleines Wohnhaus mit zwei Zimmern und einer Speisekammer.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Keller für die Lagerung von Gemüse oder Wein und mehrere Nebenräumlichkeiten (ehemaliger Stall) die über einen Laubengang erschlossen sind.

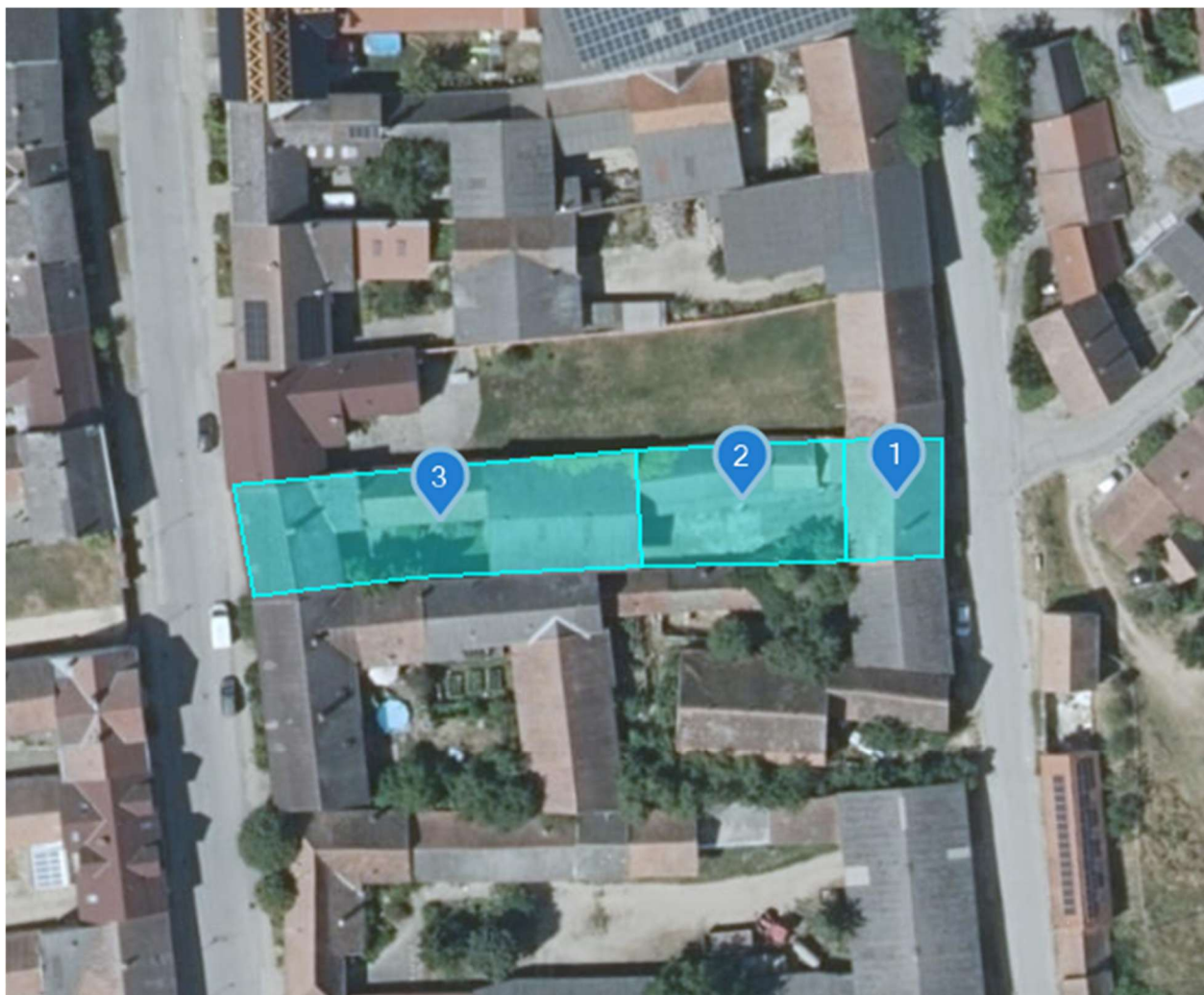
Eine Einfahrt ist von beiden Seiten der Liegenschaft möglich.

Straßenseitig sind Kunststofffenster und eine Kunststoffeingangstüre vorhanden. Die charakteristischen Kastenfenster verleihen dem Haus hofseitig einen besonderen Charme und unterstreichen den traditionellen Baustil. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Brunnen, der derzeit nicht in Betrieb ist.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die perfekte Gelegenheit, die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen entsteht hier ein Zuhause mit viel Charakter und Potenzial.

## RAUMAUFTEILUNG

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Vorraum      | rd. 12m <sup>2</sup> |
| Küche        | rd. 20m <sup>2</sup> |
| Wohnzimmer   | rd. 24m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer | rd. 15m <sup>2</sup> |
| Kabinett     | rd. 14m <sup>2</sup> |
| Bad          | rd. 6m <sup>2</sup>  |
| WC           | rd. 2m <sup>2</sup>  |
| Vorraum WC   | rd. 1m <sup>2</sup>  |



## LAGEBESCHREIBUNG

Altlichtenwarth liegt im sonnenreichen Hügelland des nordöstlichen Wein-viertels, nahe dem Dreiländereck Österreich-Tschechien-Slowakei.

Im Nachbarort Großkrut, ist der Einkauf für die Lebensmittel des täglichen Bedarfs (Supermarkt und Bäckerei) möglich. Weitere Lebensmittelhändler, sowie Drogeriemärkte und Baumärkte finden Sie im rund 11 km entfernten Hohenau oder 14 km entfernten Poysdorf. Direkt im Ort befindet sich eine Friseurin, ein Weingut, ein Lagerhaus, sowie eine Gärtnerei.

Der Kindergarten ist von der Liegenschaft aus in rd. 5 Gehminuten aus erreichbar, die Volksschule in rd. 6 Gehminuten. Die Mittelschule kann im Nachbarort Hausbrunn besucht werden, höhere Bildungseinrichtungen wie zum Beispiel, Polytechnische Schule, HAK/HASCH und HTL befinden sich in der Bezirkshauptstadt Mistelbach in rd. 25 Fahrminuten entfernt.

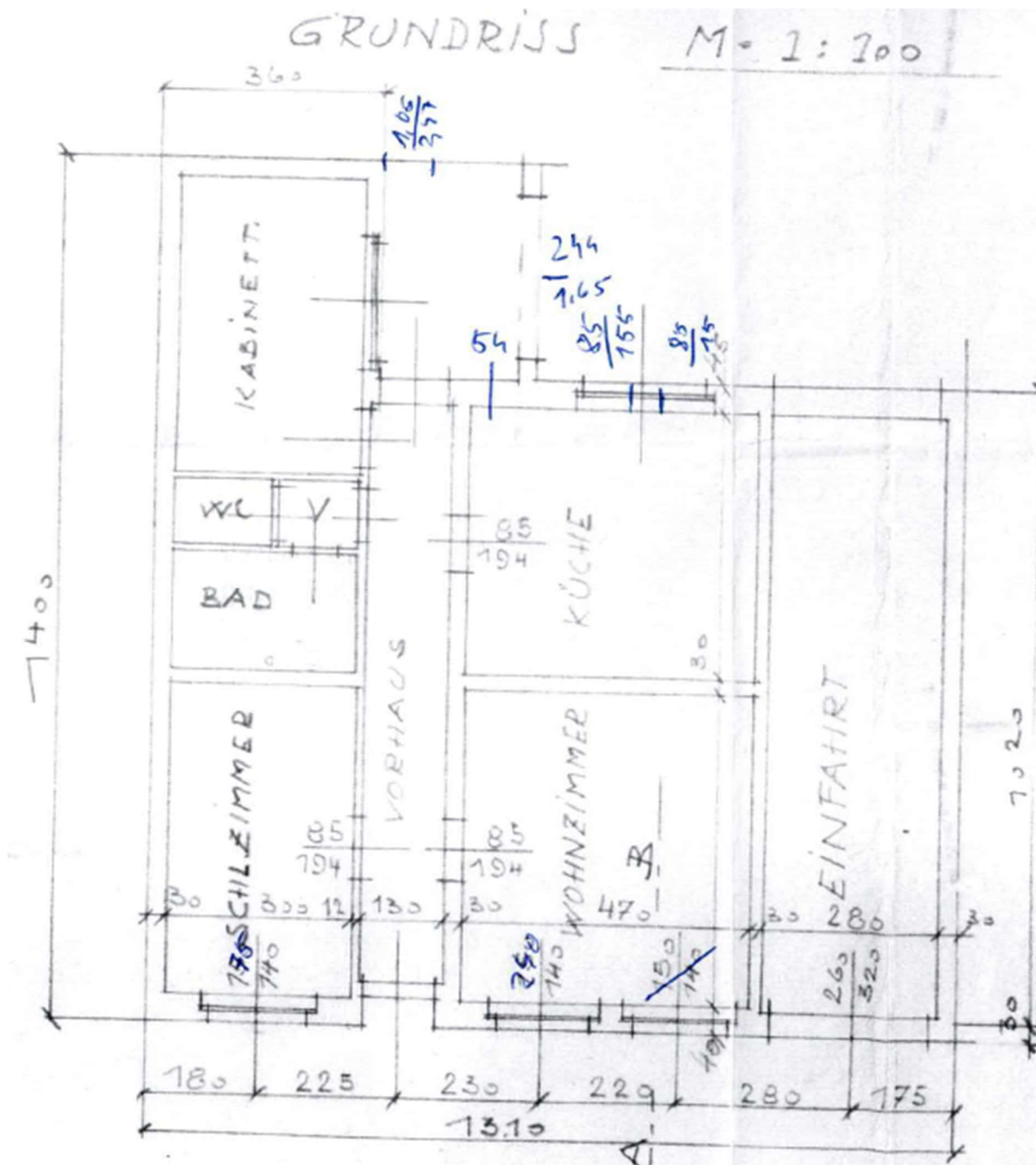
In den Nachbarorten rund um Altlichtenwarth, befinden sich mehrere Ärzte. In Großkrut zb. ein Zahnarzt und ein Allgemeinmediziner. Eine Masseurin ist von der Liegenschaft aus in rund 350m erreichbar. Das Landesklinikum Mistelbach steht Ihnen mit zahlreichen Fachärzten in rd. 26km zur Verfügung.

Altlichtenwarth ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit dem Bus sind Sie in rd. 45 Minuten am Bahnhof in Laa/Thaya oder Mistelbach. Von hier aus können Sie mit dem Zug weiter Richtung Wien fahren.

Die Autobahnauffahrt A5 Richtung Wien ist in rund 10 Fahrminuten erreichbar.

#### ENTFERNUNGEN

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>Supermarkt</b>           | Ca. 6 km  |
| <b>Schule</b>               | Ca. 450 m |
| <b>Kindergarten/KiTa</b>    | Ca. 300 m |
| <b>Ärztliche Versorgung</b> | Ca. 350 m |
| <b>Bushaltestelle</b>       | Ca. 500 m |
| <b>Autobahn</b>             | Ca. 9 km  |
| <b>Bahnhof</b>              | Ca. 30 km |



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>                | Einfamilienhaus                                      |
| <b>Adresse</b>                  | Kaiser Franz Josef-Straße 6, 2144<br>Altlichtenwarth |
| <b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b> | Gemeinde Altlichtenwarth                             |

### KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>       | 99.000€                                                    |
| <b>Maklerprovision</b> | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust (2.970€<br>zzgl. 20% Ust) |
| <b>Verfügbar ab</b>    | Ab sofort                                                  |

### FLÄCHEN & ZIMMER

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>               | Ca. 94 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche</b>               | Ca. 120 m <sup>2</sup> zzgl. Nebengebäude |
| <b>Grundstücksgröße</b>         | Ca. 1.082 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Anzahl Zimmer</b>            | 3                                         |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>        | 1                                         |
| <b>Anzahl separater WCs</b>     | 1                                         |
| <b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b> | 1                                         |

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>Einfahrt</b>                  | ca. 27m <sup>2</sup> |
| <b>Stadl</b>                     |                      |
| <b>Überdachte Abstellflächen</b> |                      |

### ENERGIEAUSWEIS

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Energieausweis gültig bis</b>     | <b>02.06.2026</b>              |
| <b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>  | 438,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b> | 5,31                           |
| <b>Energieträger</b>                 | Gas                            |



Rückansicht



Vorraum



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kabinett



Verlängerung Kabinett



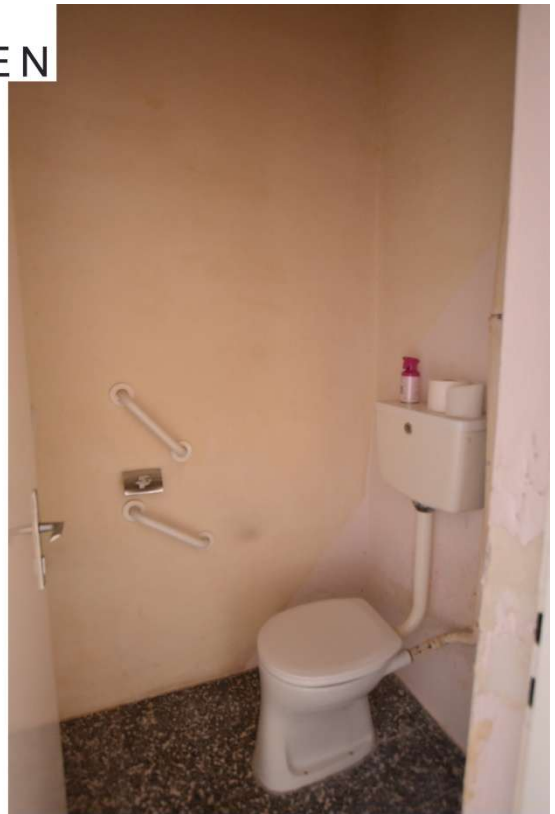
Küche



Küche



Küche



WC Vorraum und WC



Badezimmer



Ausnahm Gang



Ausnahm Küche



Ausnahm Küche



Ausnahm Speis



Ausnahm Speis



Ausnahm Speis



Ausnahm Zimmer



Ausnahm Zimmer



Werkstatt



Werkstatt



Werkstatt



Flugdach



Flugdach



Innenhof



Innenhof



Innenhof



Innenhof



Innenhof



Durchfahrt



Erdäpfelkeller



SÄTZER  
IMMOBILIEN

Erdäpfelkeller



SÄTZER  
IMMOBILIEN

Stadl



Stall 1



Stall 1



Stall 1



Stall 2

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

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilienrehändler  
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 € 2.970,00 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.