

## Kontakt



Telefon : **+43/2772/54160**  
E-Mail : **moertl@immobilien-moertl.at**  
Büro : **Immobilien Mörtl GesmbH**  
Adresse : **3040 Neulengbach, Wiener Straße 5**



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3035**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2122 Riedenthal**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 85,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Frühlingserwachen in Riedenthal

Ruheoase in Wiennähe mit Panoramablick  
Haus in Ziegelbauweise, Grünruhelage, schöner Ausblick

Ein perfekter Mix aus ländlichem Wohlfühl-Charakter und Stadtnähe! Süd-Hang - absolute Ruhelage mit Panorama-Blick Riedenthal/Weinviertel!  
Das 1973 in Ziegelbauweise errichtete Haus befindet sich in ruhiger Lage und verfügt über rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, in welchem sich ebenfalls eine Garage befindet. Ein Highlight ist die überdachte, südseitig orientierte Terrasse. Von hier genießen Sie das schöne Panorama über das romantische Riedenthal im Weinviertel und dem Hochleithental, in unmittelbarer Nähe zu Wolkersdorf.

RAUMAUFTEILUNG: Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer (12m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>), Küche, Bad, separates WC, Vorzimmer

HEIZUNG: Gasheizung und Festbrennstoffkessel (Hoval 27kw)

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 253

GARTEN: südseitiger Hauptgarten in Hanglage und nordseitig ebenfalls Garten im hinteren Bereich des Hauses

GRUNDSTÜCK: absolut ruhig gelegenes Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> in Hanglage  
Flächenwidmung Bauland Wohngebiet

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Ortswasserleitung, Ortskanal, Strom und Gas  
Am Grundstück befindet sich eine große Regenwasserzisterne um den Garten zu gießen.

LAGE & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:  
Riedenthal befindet sich im Weinviertel nahe Wolkersdorf und dem Hochleithental.  
Wolkersdorf ist ca. 3 km entfernt. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sowie den Bahnhof (Park&Ride).  
Ein weiterer Bahnhof mit Park&Ride befindet sich im benachbarten Schleimbach.  
Die A5-Anschlussstelle, Wolkersdorf Nord, ist ca. 2 km entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in ca. 15 min.

Diese Immobilie ist ein idealer Mix zwischen Natur, Familienleben und Work-Life-Balance. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:  
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Mag. Claudia Winglhofer gerne unter 0664/949 39 13 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und NÖ!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:

Preis auf Anfrage

Käuferprovision:

3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:  
Grundstücksgrösse  
Terrassenfläche:

ca. 85,00 m<sup>2</sup>  
ca. 740,00 m<sup>2</sup>  
17 m<sup>2</sup>

beziehbar ab:  
Zimmer:  
Bäder:  
WC:  
Keller:  
Anzahl der Terrassen:  
Möbliering:  
Heizung:  
Baujahr:  
Orientierung:  
Garage:  
HWB:  
Klasse HWB:  
FGEE:

nach Vereinbarung  
3  
1  
1  
voll unterkellert  
1  
teilweise möbliert  
Gasetagenheizung  
ca. 1973  
N/S  
1  
253.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
G  
2.62











**GUTSCHEIN**  
 FÜR EINE KOSTENLOSE VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Sie möchten Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN** oder **VERMIETEN**?

Seit 30 Jahren stehen wir  
 unseren Kundinnen und Kunden  
 mit unserem Know How zur  
 Seite – und das vom Erstgespräch  
 bis zur Schlüsselübergabe!

In einem unverbindlichen  
 Beratungsgespräch evaluieren  
 wir Ihre Vorstellungen, bewerten  
 Ihre Immobilie und besprechen  
 gemeinsam die Möglichkeiten  
 am aktuellen Immobilienmarkt.

*Ihre Immobilie in  
 besten Händen!*

Mag. Claudia Winghofer  
 0664/94 93 913  
 c.winghofer@immobilien-moertl.at  
 www.immobilien-moertl.at  
 \*Keine Barabgabe möglich

**IMMOBILIEN  
 MÖRTL**  
 REAL ESTATE