

VERKAUFSEXPOSÉ

**Attraktive Villa in der Weinstadt Poysdorf im
Weinviertel**



Abfahrt Poysdorf A5-Nordautobahn

RKimmö
Immobilien Verkauf und Bewertung



1. Lage

Dieses historische Stadthaus liegt im gewachsenen Ortskern von Poysdorf, einer der bekanntesten Weinstädte des Weinviertels. Die Lage verbindet den Charme einer traditionsreichen Weinregion mit guter Alltagstauglichkeit: Nahversorgung, Gastronomie, regionale Anbieter, Gesundheitsangebote sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich direkt im Ort. Weinbau, Kellergassen, Radwege und die Nähe zu Mistelbach machen Poysdorf zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie selbst präsentiert sich als charaktervolles Stadthaus mit historischer Ausstrahlung und markanter Ecklage. Schon von außen überzeugt das Gebäude durch seine repräsentative Fassadengestaltung, die hohen Fenster, die gegliederte Architektur und das dominante Dach mit Turmaufbau. Das neu ausgeführte Biberschwanzdachziegel-Dach sowie die erneuerte Fassade unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck und verbinden klassische Substanz mit zeitgemäßer Werterhaltung. Die Eckposition an der Straße verleiht dem Haus eine besonders prägnante Wirkung im Ortsbild und macht es zu einem Blickfang im historischen Zentrum von Poysdorf.

Eckpunkte

Objektart: historisches Stadthaus

Kaufpreis: 490.000,- €

Käuferprovision: 3% + Mwst.

Wohnnutzfläche: 276 m²

Nutzfläche: 482 m²

Doppelgarage/Werkstatt/Fitnessraum/
Sommerküche/Indoorpool

Tiefparterre Wohnung: 129 m²

Grundstück: 362 m²

Baujahr Gründerhaus: 1914

Sanierung: ab 2021

Optional: Dachbodenausbau

Bauart: Ziegelmassiv

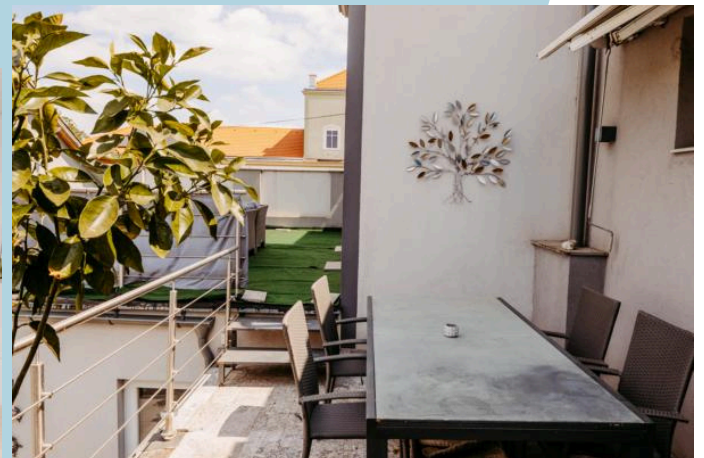
Heizungsart: Gas-Zentralheizung,
Fußbodenheizung

Besonderheiten: vermietbare
Wohnung mit separatem Eingang,
vorbereiteter Dachbodenausbau

RKimmo / Ihr Ansprechpartner: Reimer-Kemler Brigitte

Mobil: +43699/11019757 / E-Mail: rk.immo@gmail.com / Website: www.rk-immo.at

Verschaffen Sie sich einen Überblick über das Gebäude und die Außenanlage

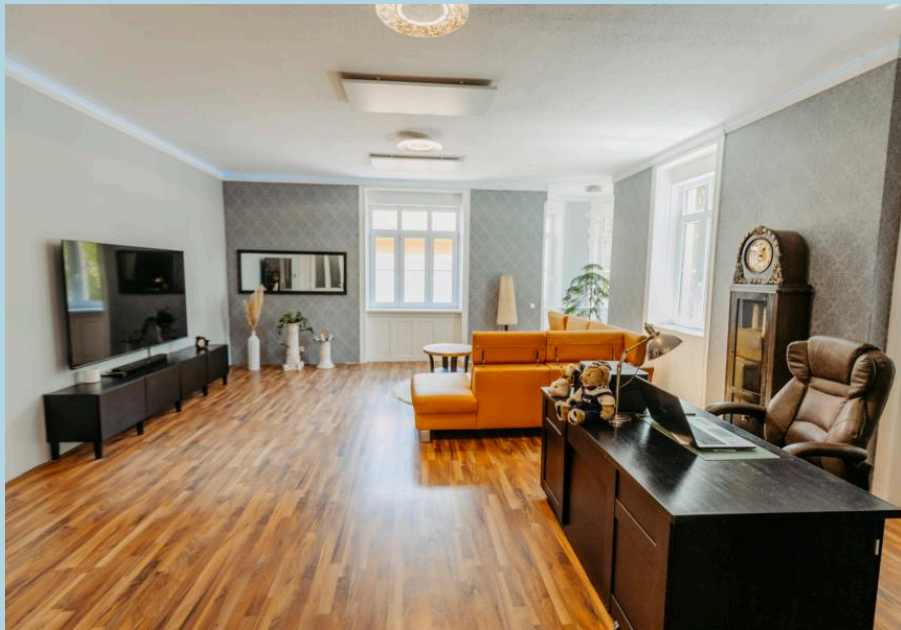




2. Grundstück: Innenhof und Terrassen

Die Liegenschaft umfasst 362 m² Eigengrund und bietet einen uneinsichtigen Innenhof, der ein hohes Maß an Privatsphäre schafft. Ergänzt wird das Objekt durch drei Terrassen, die unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien ermöglichen, darunter eine südseitige Terrasse mit darunterliegender Sommerküche. Zwei Garagen mit elektrischen Garagentoren sorgen für komfortable Stell- und Lagermöglichkeiten.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Fitnessraum, eine Waschküche, ein WC sowie einen Indoorpool, wodurch ein außergewöhnlich vielseitiges Wohn- und Freizeitangebot entsteht.

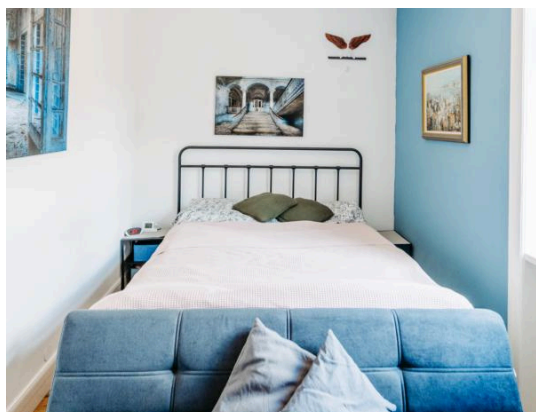


3. Das Wohnhaus - Hochparterre

Das Hochparterre umfasst eine Wohnfläche von ca. 127 m² und überzeugt durch eine großzügige, stilvolle Raumaufteilung mit klassischem Altbaucharakter. Es bietet ein helles Wohnzimmer mit charmantem Erker, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Einbauküche mit Geräten und direktem Ausgang auf die Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Vorraum, eine Dusche, ein WC sowie einen kleinen Abstellraum.

Besonders hervorzuheben sind die hohen Räume, die dem Hochparterre ein repräsentatives Wohngefühl verleihen, sowie die eleganten Doppelflügeltüren mit ziseliertem Glas. Diese Details unterstreichen den historischen Charakter der Immobilie und schaffen eine besondere Atmosphäre, die klassische Architektur mit zeitgemäßer Wohnqualität verbindet.

Charme trifft Eleganz





4. Tiefparterre – vermietbare Wohnung

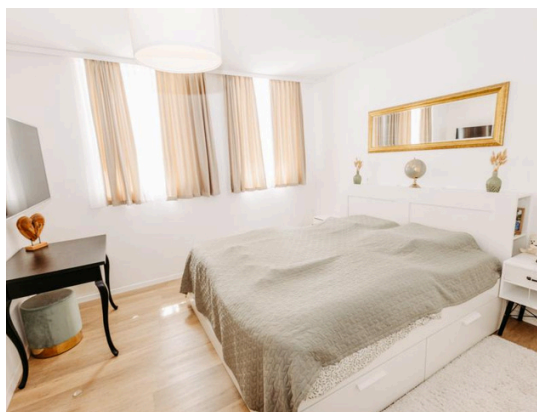
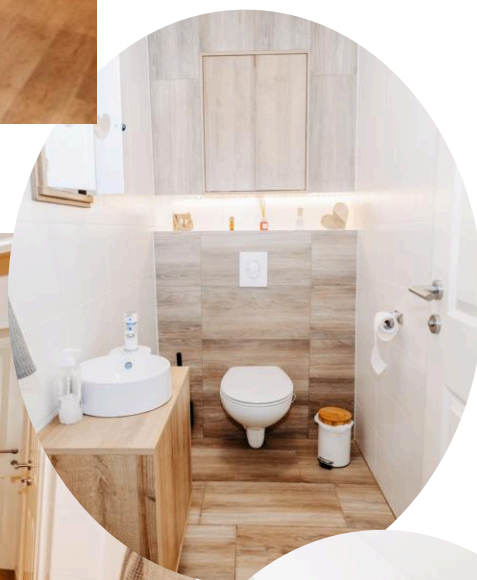
Das Tiefparterre bildet eine separate Wohneinheit mit eigenem Eingang und umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 129 m². Durch diese eigenständige Erschließung eignet sich der Bereich ideal als zusätzliche Wohnung, Gästebereich, Arbeits- oder Praxisfläche sowie für Mehrgenerationenwohnen.

Die Einheit empfängt mit einem kleinen Vorraum und führt weiter in einen offen gestalteten Wohnbereich mit integrierter Küche. Die helle, moderne Küche mit Kochinsel und Sitzmöglichkeit schafft ein wohnliches Zentrum und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise. Die Gestaltung ist freundlich, hell und zeitgemäß, mit warmen Holztönen, hellen Oberflächen und einer klaren, gepflegten Ausstattung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich großzügig und ruhig, ergänzt durch einen praktischen Schrankraum. Zusätzlich stehen ein Gästezimmer, ein Vorratsraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das Bad ist modern ausgeführt und überzeugt mit hellen Fliesen, Holzoptik-Elementen, großem Waschtisch, Handtuchheizkörper und einer bodennahen Dusche.

Insgesamt vermittelt diese Wohneinheit einen sehr gepflegten, wohnlichen Eindruck. Helle Räume, moderne Ausstattung, liebevolle Details und die separate Nutzungsmöglichkeit machen das Tiefparterre zu einem besonders vielseitigen Bereich innerhalb der Liegenschaft.

Modern und hell



5. Poysdorf- Der Ort und seine besondere Lage

Poysdorf zählt zu den bekanntesten Weinorten des Weinviertels und verbindet hohe Lebensqualität mit sehr guter Alltagstauglichkeit. Die charmante Stadtgemeinde im Bezirk Mistelbach ist geprägt von Weinbau, Kellergassen, sanften Hügellandschaften und einem gewachsenen Ortskern. Als „Weinstadt Österreichs“ bietet Poysdorf ein besonders stimmiges Umfeld für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Infrastruktur verzichten möchten. Das Vino Versum, zahlreiche Heurige, Radwege und regionale Veranstaltungen unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.

Die Nahversorgung ist im Ort sehr gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckerei, Gastronomie, regionale Direktvermarkter sowie weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, befinden sich direkt in Poysdorf. Auch Bank, Post, Gesundheits- und Sozialangebote sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in der Stadtgemeinde vorhanden und machen den Standort besonders alltagstauglich.

Auch die Verkehrsanbindung ist für eine Weinviertler Lage attraktiv: Über Mistelbach besteht Anschluss Richtung Wien, zudem ist Poysdorf mit regionalen Busverbindungen erreichbar. Die Kombination aus ruhigem, ländlich geprägtem Wohnen, guter Nahversorgung und der Nähe zu Mistelbach macht Poysdorf zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Ruhesuchende und alle, die das Weinviertel mit seiner Lebensqualität schätzen.



Fotocredit: Weinviertel Tourismus