

**TOP-GEPFLEGTES ANWESEN! 230 m² MODERNES
WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE UND GARAGE!**



Objektnummer: 4832/1347

Eine Immobilie von Kern Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse | Mattersburgerstrasse |
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 7022 Schattendorf |
| Baujahr: | 1964 |
| Wohnfläche: | 171,00 m ² |
| Bürofläche: | 60,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Stellplätze: | 3 |
| Kaufpreis: | 439.000,00 € |
| Betriebskosten: | 72,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Kern

S+R KERN Immobilien GmbH
Viktorgasse 14
1040 Wien

H +43 699 19133763











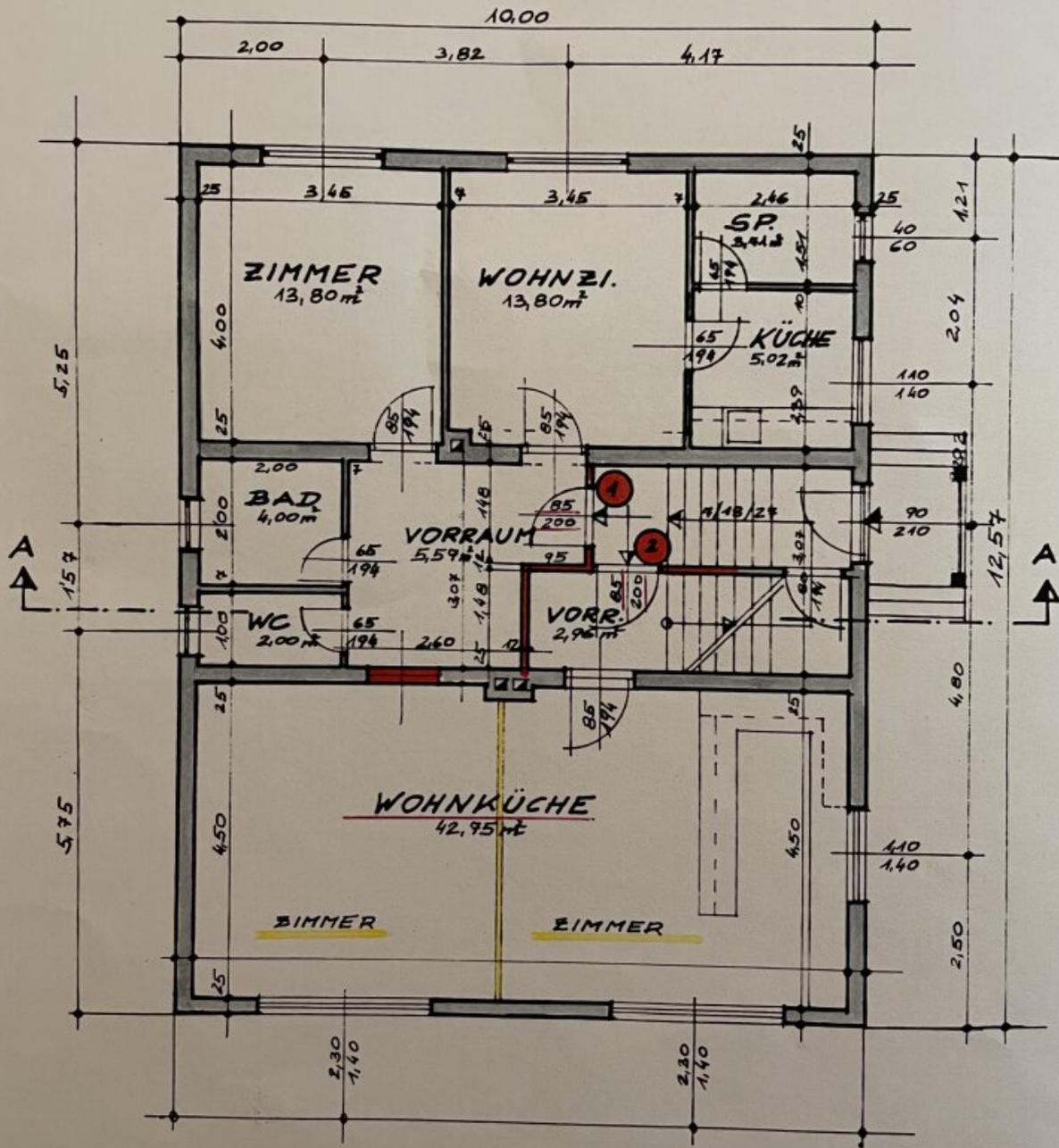




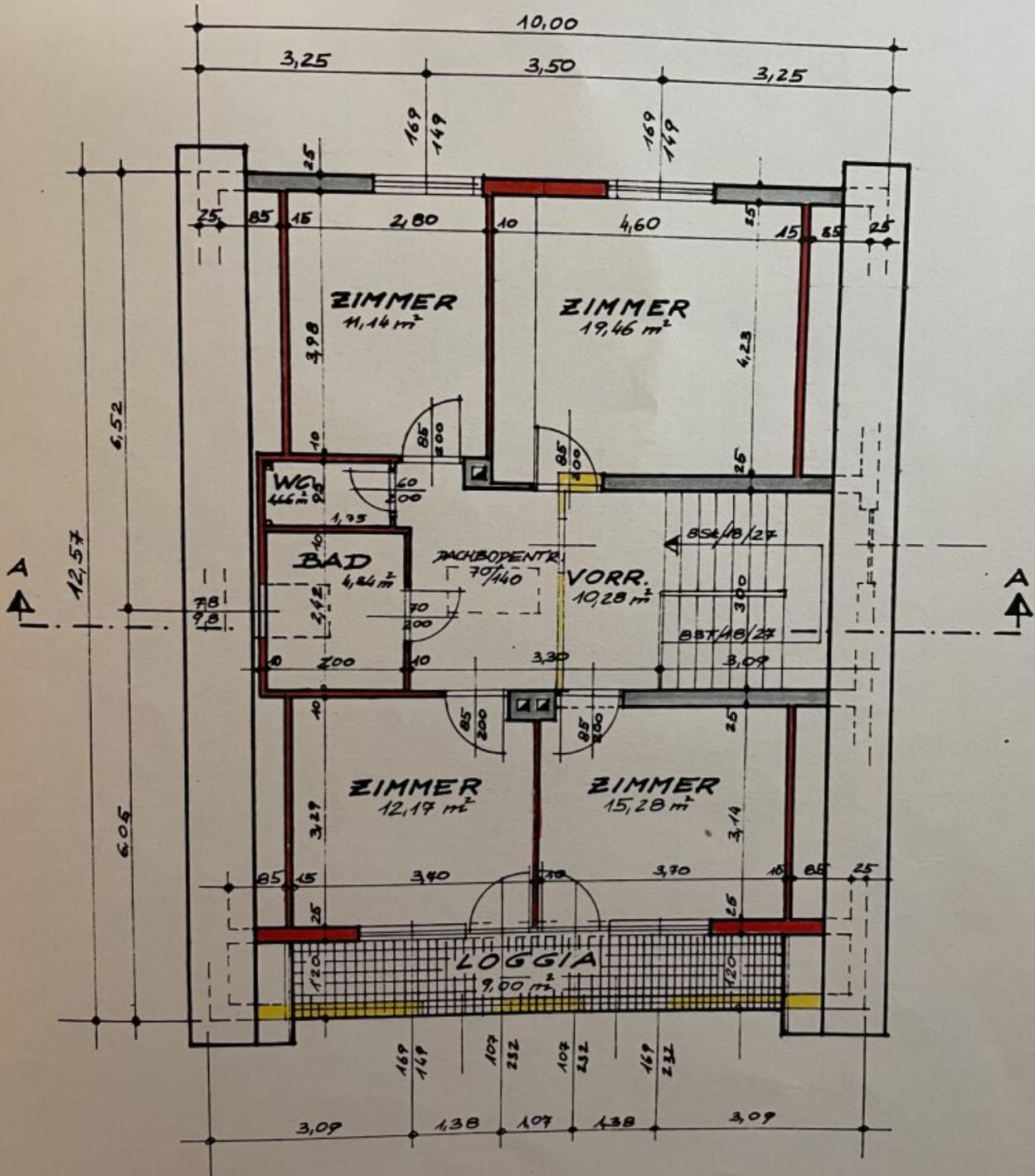




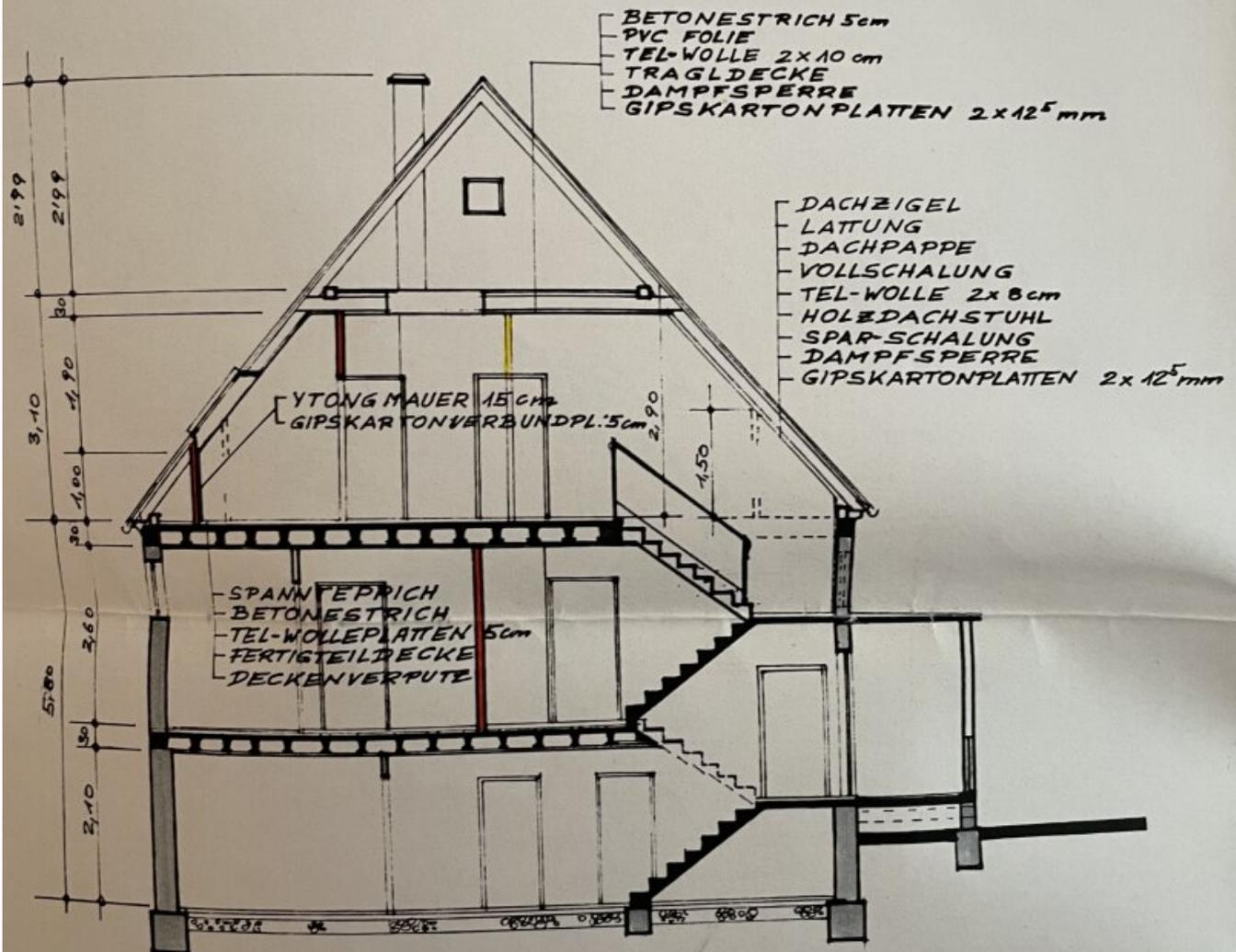
ERDGESCHOSS



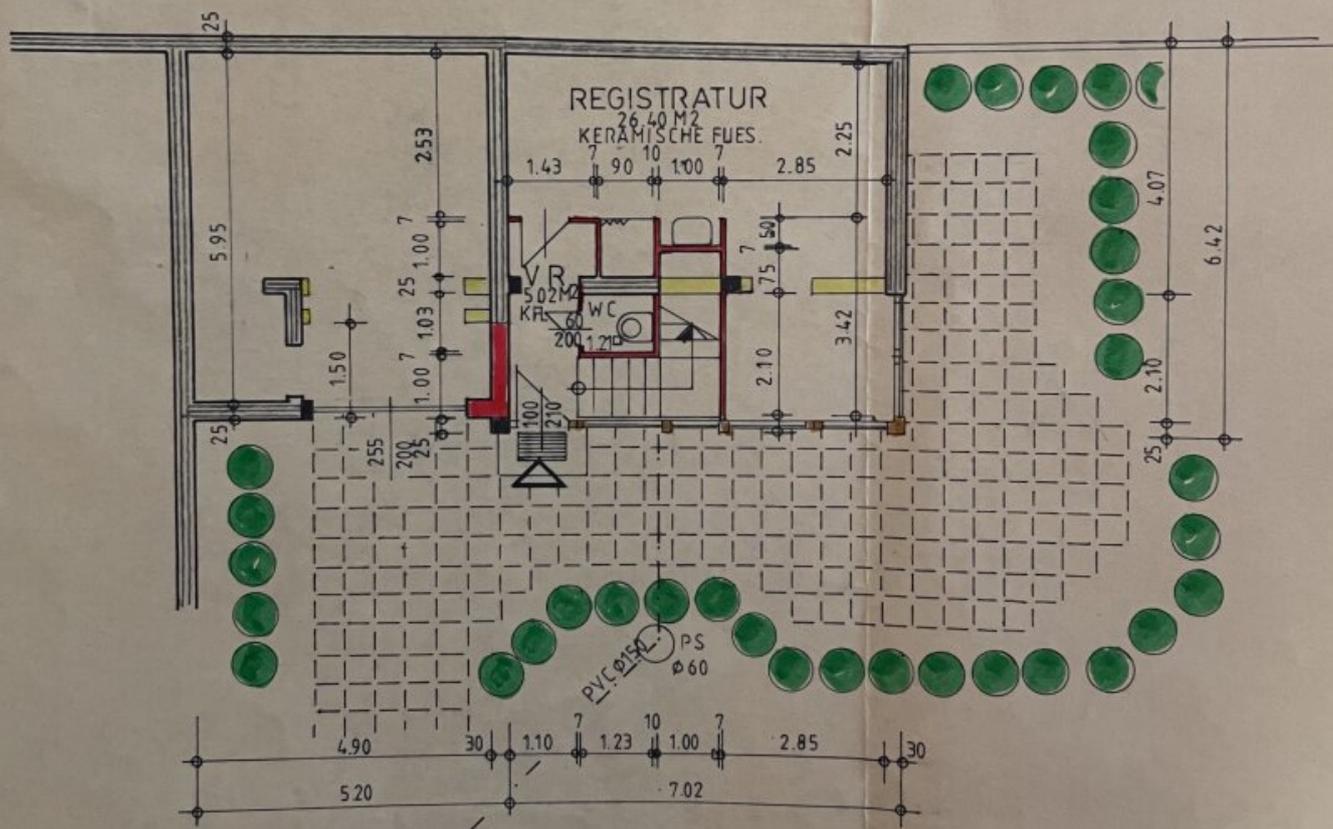
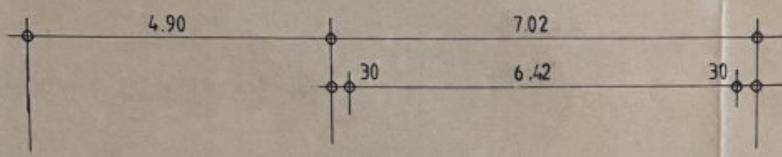
DACHGESCHOSS



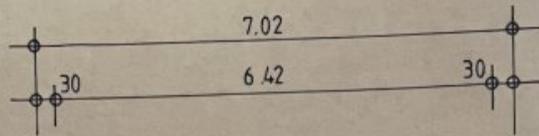
SCHNITT A-A



DACHGESCHOSS



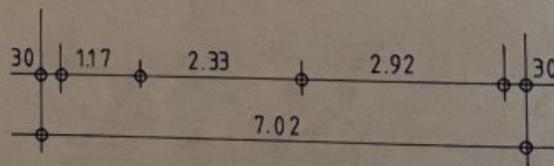
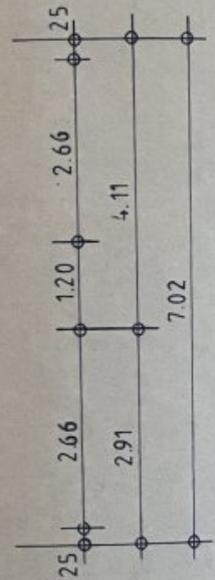
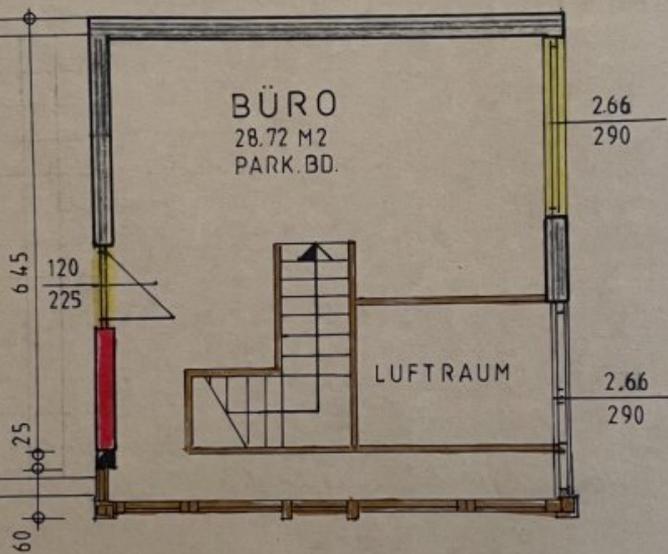
ZUM ORTSKANAL ←
ERDGESCHOSS



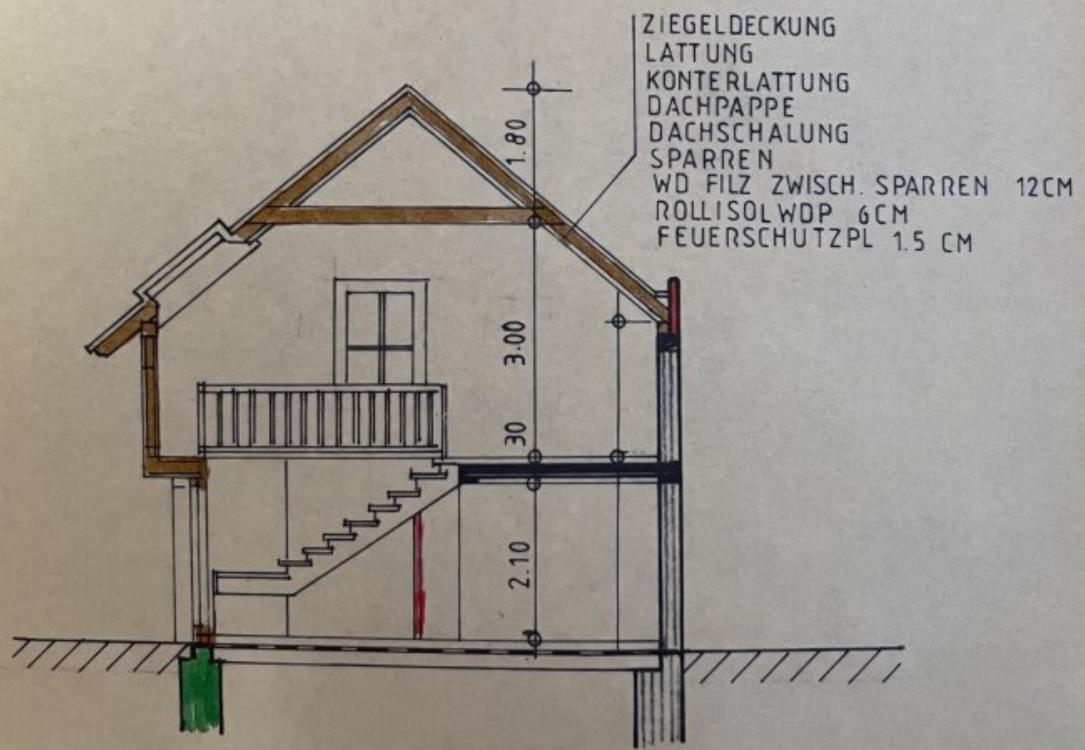
TERASSE

BÜRO
28.72 M²
PARK. BD.

LUFTRAUM



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese top-gepflegte Liegenschaft besteht aus einem modernisierten Wohnhaus aus 1964 mit ca. 170 m² sowie einem Bürohaus aus 1995 mit ca. 60 m².

Das Anwesen befindet sich in der Ortschaft Schattendorf - nur 15 Fahrminuten von Eisenstadt bzw. Mattersburg und 20 Minuten von Wr. Neustadt entfernt - über die A3 ca. 50 Min. nach Wien.

Kindergarten und Schulen sowie ein BILLA und div. Gastronomie sind im Ort.

Weiters gibt es viele Freizeit-Möglichkeiten, wie: Naturpark Kogelberg zum Radfahren und Wandern, ein Freibad, Fußballplatz, usw.

Raumaufteilung WOHN-Haus (erbaut 1964 - laufend modern saniert!):

- Großzügiger Eingangs-Bereich, WC, Abstellraum und Keller-Abgang
- Wohn-Zimmer mit offener Tischler-Küche und modernem Schwedenofen (42,75 m²)
- Zimmer (13,80 m²) und Schrankraum(ca. 5 m²)
- großes Bad (13,80 m²) mit Wanne, Dusche und Fenster
- Obergeschoss mit Galerie, 2 getrennte Schlafzimmer (30,60 und 27,45 m²), Loggia (9,00 m²), großes Bad mit Dusche, WC, Pissoir! und Fenster
- Keller

Raumaufteilung BÜRO-Haus (erbaut 1995 mit KLIMA): --> Kann auch zum Wohnhaus umgebaut werden!

- Vorraum, WC und Archiv
- Büroraum mit Gartenblick (26,40 m²)
- Obergeschoss mit offener Galerie und Dachstuhl mit Panorama-Verglasung Richtung Garten (28,72 m²)
- Garage mit Abstellraum (ca. 30 m²)

Das hochwertige Inventar (Team7-Möbel) kann zum Teil übernommen werden (nach Vereinbarung)!

Geheizt wird mit einer modernen Gaszentral-Heizung, einem Allesbrenner und einem Schwedenofen.

Der große Garten (419 m²) ist sehr gepflegt und mit schönen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr interessante Liegenschaft für die große Familie bzw. für Wohn- und Firmen-Kombination in absolutem Top-Zustand!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.