

Schönes bezugfertiges Wohnhaus nahe Oberwart und Hartberg!!



Wolfau_Haus_Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2100157863

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7412 Wolfau
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	139,00 m ²
Gesamtfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 442,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,18
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

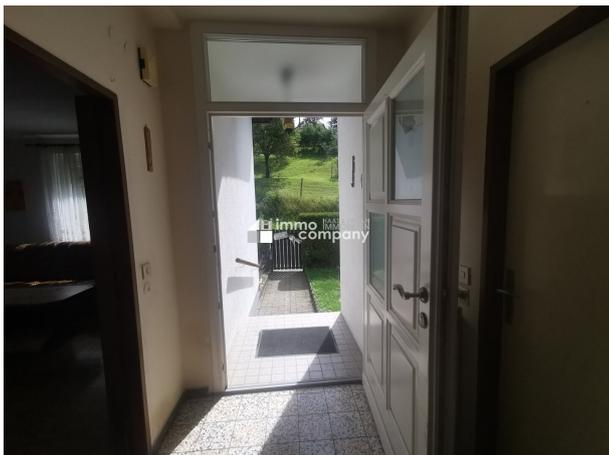
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler













**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

In der Marktgemeinde Wolfau im Bezirk Oberwart, mehrfach zum schönsten Blumendorf Burgenlands gewählt, finden Sie dieses bezugsbereite Einfamilienwohnhaus.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie bietet eine vielseitige Raumaufteilung und ist ideal für Familien oder Paare, die nach einem gemütlichen Ort suchen. Hier sind die Highlights dieser Immobilie:

Beschreibung: Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich geschickt auf verschiedene Räume:

- **Küche mit Essplatz:** Die perfekte Umgebung für kulinarische Genüsse und gesellige Mahlzeiten.
- **Zusätzliches Esszimmer/Büro:** Ein vielseitiger Raum, der als formales Esszimmer oder als inspirierendes Büro genutzt werden kann.
- **Wohnzimmer mit Holzofen:** Ein gemütlicher Ort zum Entspannen, der durch einen Holzofen eine warme Atmosphäre schafft.
- **Schlafzimmer und Kinderzimmer:** Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.
- **Badezimmer:** Ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, das dank eines Fensters mit Tageslicht durchflutet wird.
- **Separates WC:** Ein zusätzliches WC mit Fenster für mehr Komfort.
- **Abstellraum mit Zugang zum Dachboden:** Hier befindet sich der Zugang zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Flur haben Sie Zugang zum Keller, der über drei getrennte Räume, einen Heizraum und eine ehemalige Garage verfügt. Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Stauraum oder sogar als zusätzlicher Wohnraum.

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, ideal für Familien, die die Vorzüge einer angenehmen Nachbarschaft und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen schätzen.

Fazit: Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre praktische Raumaufteilung, sondern auch durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Der Garten hinter dem Wohnhaus bietet eine überschaubare Fläche von ca 350 m² und ist von einer Hecke umgeben, die eine optimale Privatsphäre bietet und zum Verweilen einlädt.

Im Jahre 1996 wurde von einer Holzzentralheizung, die sich nach wie vor jedoch inaktiv im Heizraum befindet, auf eine Ölzentralheizung umgestellt.

Die Marktgemeinde Wolfau bietet aufgrund der Anlage als Streusiedlung, der vielen Obstgärten, der waldreichen Umgebung sowie der Lafnitz/Stögersbach-Auen ausgedehnte Radfahr- und Wandermöglichkeiten.

Die Anschlussstelle Lafnitztal erreichen Sie in ca 6 km.

Sehr gerne zeige ich Ihnen diese tolle Immobilie.

Kaufpreis Euro 175.000,--

HWB 442,8 fGEE 5,18

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <9.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap