

## **Tolles komplett renoviertes ,saniertes Einfamilienhaus in Lichtenwörth-013213**



**Objektnummer: 13213**

**Eine Immobilie von Kristall-Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2493 Lichtenwörth
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Barbanek**

Kristall-Immobilien  
Zehnergürtel 110/1/Top 2  
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 33 7 33









## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Lichtenwörth zu Verkaufen !!

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von 711m<sup>2</sup> und wurde mit viel Liebe renoviert,

der Dachboden wurde ausgebaut, eine Wärmedämmung, mehrfach verglaste Fenster mit Rollos und eine Pelletheizung wurde investiert,

sowie ein Allesbrenner im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme im Winter, mit drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, bietet es genügend Platz für die Familie.

ein nebenan liegendes kleine Haus mit ca. 55m<sup>2</sup> Wfl. verfügt über ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche und WC, beheizt mit einem Holzofen bietet auch nochmal Platz für Gäste oder ihrer Familie.

Beide Häuser haben eigene Zähler somit könnte man das kleine Haus auch vermieten. Ein Garten mit 505m<sup>2</sup> und einer schönen Pergola stehen auch zu Verfügung. Zusätzlich gibt es noch ein Gartenhäuschen das als Partyraum genützt werden könnte.

Machen sie sich selbst ein Bild von der Gemütlichkeit dieser Immobilie es könnte für ihre Familie genau das Richtige sein.

Das Haus teilt sich wie folgt auf.

Haupt Haus ca. 150m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Erdgeschoss: Vorraum mit Zugang zum Keller und Obergeschoss, Bad mit Dusche, WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche.

Obergeschoss: Vorraum, Schlafzimmer.

Keller: drei Räume mit viel Stauraum.

Kleines haus ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Erdgeschoss: Vorraum, Bad mit WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

Zwei Stellplätze für ihre Autos sind auch vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte liegen in der näherer Umgebung.

Kaufpreis: 399.000.-€

Für einen Termin zu Besichtigung bin ich Fr. Barbanek 0664 127 73 50 gerne für sie da.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <6.000m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap