

## **Voll unterkellertes Bungalow mit viel Platz für all Ihre Hobbies**



**Objektnummer: 7939/2300159951**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410077









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.

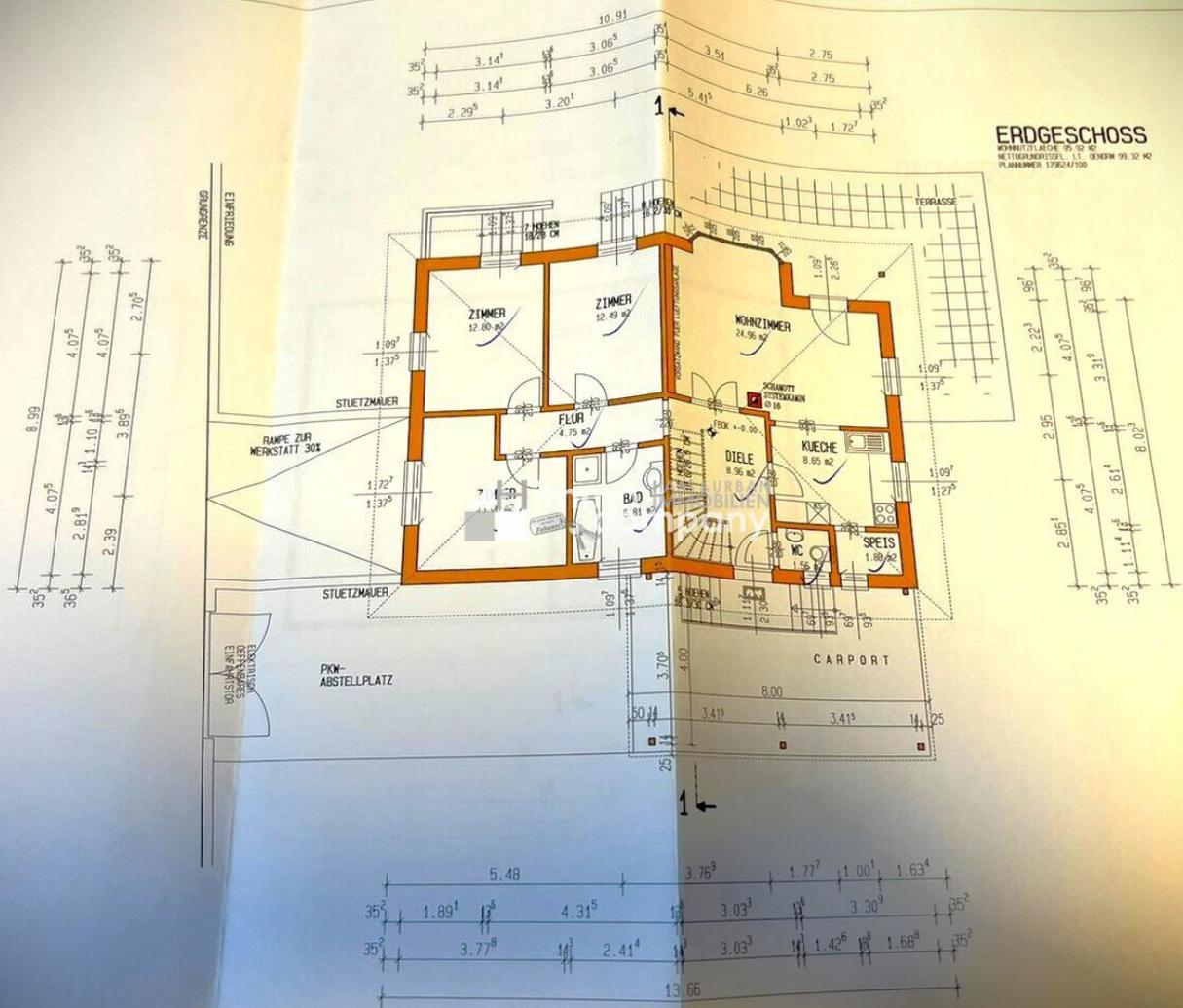


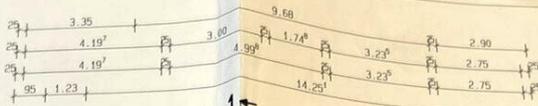
**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# ERDGESCHOSS

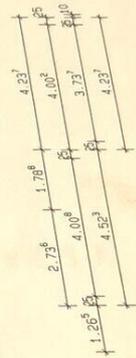
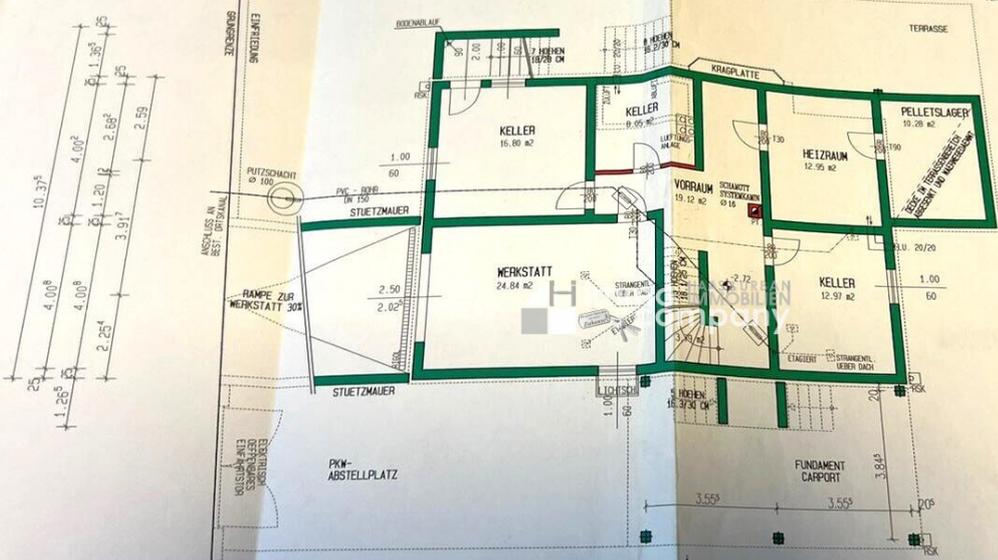
BRUTTOLFLÄCHE: 95,32 m<sup>2</sup>  
NETTOFLÄCHE: 75,32 m<sup>2</sup>  
GEMISCHT 95,32 m<sup>2</sup>  
PLANNUMMER: 17562/100





**KELLERGESSCHOSS**

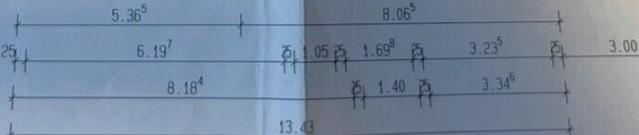
NETTOGRANDRISSE 1:1 (BRUHM 100.00 M<sup>2</sup>)  
 PLANNUMMER 17/02/4/102



REGENWASSER WIRD AUF EISENGRUND  
 ZUR VERSTÖCKERUNG GEBRACHT

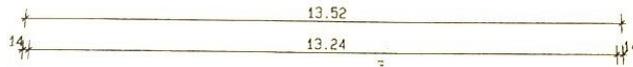
**LEGENDE KANAL:**

- ETABLIERT --- UNTER KELLERDECKE VERZÖREN
- HAUPTSTRANG UNTER KELLERSOLE
- NEBENSTRANG UNTER KELLERSOLE
- PUTZÖFFNUNG

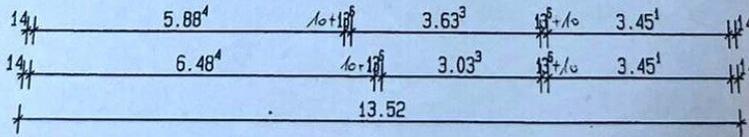
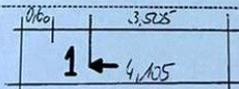
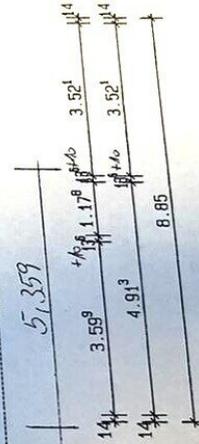
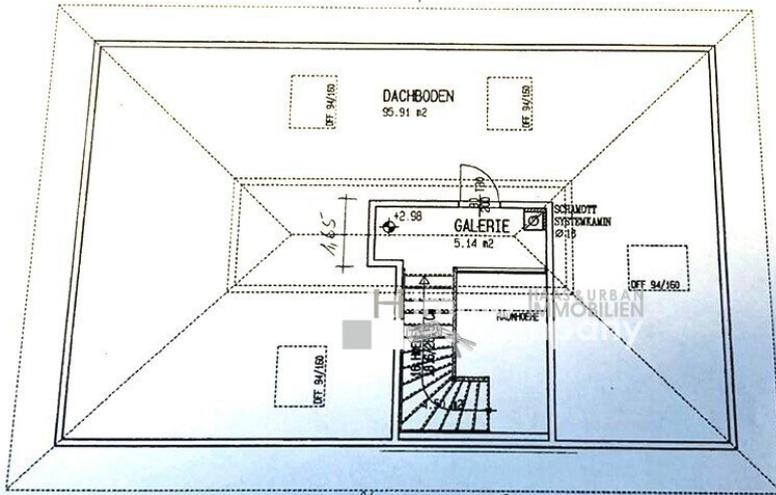
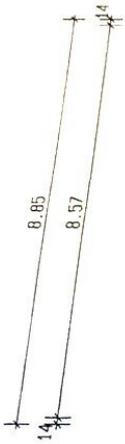


# DACHGESCHOSS

WANNU OF JAEDE 5.14 M2  
 NETTOGRANDRISSPL. LT. DENORM 105.55 M2  
 PLANNUMMER 1736247/101



1 ←





- 1  
BRAMAC ALPENDACHSTEIN  
LATTUNG UND KONTERLATTUNG  
HOLZFASERDAEMMSTOFF (UNTERDACHPLATTE)  
SPARREN  
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF  
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE  
22MM SPARSCHALUNG  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTEN

- 2  
19MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V100 E1  
200MM TRAEGERKONSTRUKTION  
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF  
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE  
22MM SPARSCHALUNG  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

- 3  
BODENBELAG  
24MM KNAUF-TROCKENESTRICH  
50MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTE  
19MM SPANPLATTE V100 E1  
250MM HOLZ I-TRAEGER  
250MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF  
22MM SPARSCHALUNG  
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

- 4  
BODENBELAG (KELLER)  
24MM TROCKENESTRICH  
75MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTE  
0.15MM PE-FOLIE  
AUFBETON  
STAHLBETON-FERTIGTEILDECKE MIT HOHLKOEPRERN  
50MM TEKALAN

- 5  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE  
0.15MM PE-FOLIE  
100MM HOLZRIEGELWERK  
100MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

- 6  
3MM KUNSTHARZPUTZ  
2MM BETONSPACHTELMASSE MIT GLASSEIDENGEWEBE  
50MM PUTZTRAEGERPLATTE  
15MM GIPSFASERPLATTE  
200MM HOLZRIEGELWERK (I-TRAEGER)  
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF  
0.15MM DAMPFBREMSE PV-FOLIE  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE  
50MM VITALZIEGEL  
12.5MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

- 7  
50MM BETON-EINKORNESTRICH  
50MM POLYSTYROLPLATTEN  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
250MM STB-FUNDAMENTPLATTE  
FOLIE  
ROLLIERUNG

- 8  
5MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ MIT ARMIERUNG  
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT UND GEDUEBELT  
PATSCHOKK  
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

- 9  
DRAINAGE  
DRAINPLATTE  
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
PATSCHOKK  
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

## EINFRIEDUNG



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser gemütliche Bungalow bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün. Mit einer Wohnfläche von 95m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie.

Durch den geräumigen Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen hellen Wohn-Essbereich, der mit Kunststoffboden und Fußbodenheizung ausgestattet ist. Der gemütliche Specksteinofen sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen und schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über alle modernen Annehmlichkeiten, die Sie benötigen. Hier können Sie köstliche Mahlzeiten für Ihre Familie zubereiten und gemeinsam im angrenzenden Essbereich genießen. Eine kleine Speisekammer hilft Ihnen bei der Lagerung Ihrer Lebensmittel. Vom Wohn-Essbereich aus gelangen Sie auf Ihre überdachte mehr als großzügige Terrasse, auf der Sie die warmen Sommerabende entspannt ausklingen lassen können. Oder Sie begeben sich zu einer Abkühlung direkt in Ihren angrenzenden Salzwasserpool.

Das Haus verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und Fenster im Erdgeschoss, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Sauna im Kellergeschoss, sowie zwei separate WCs.

Der ausgebauter Keller des Hauses beherbergt nicht nur das im November 2023 neu eingebaute Heizungssystem mit Stückholz, den Technikraum, Werkstat, Holzlagerraum und den Wellnessbereich sondern auch ein Kellerstüberl mit Ausgang in den Garten.

Das Highlight dieses Bungalows ist die großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der perfekte Ort, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und die Natur zu genießen.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine moderne und Ausstattung. Die Fußbodenheizung im Wohnbereich sorgt für eine angenehme Wärme. In den Schlafzimmern befinden sich Heizkörper.

Zudem verfügt das Haus über eine Doppelgarage, in der Sie Ihr Auto sicher abstellen können. Auch für zusätzlichen Stauraum ist gesorgt, sowohl am noch nicht ausgebauten Dachboden, im Keller, oder angrenzend an die Garage.

Weiters stehen Ihnen zwei Einfahrtsmöglichkeiten auf Ihr Grundstück zu Verfügung.

Das Haus ist über eine Busanbindung gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass Sie schnell und bequem ins Zentrum oder zum Bahnhof gelangen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap