

**Preisreduziert! Tolles Zweifamilienhaus in absoluter  
Ruhelage mit wunderbarem Fernblick**



**Objektnummer: 456**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK 250€ beinhaltet Grundsteuer, Kanal, Wasser, Versicherung, Müllgebühr,

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Peck**

KW Immobilien

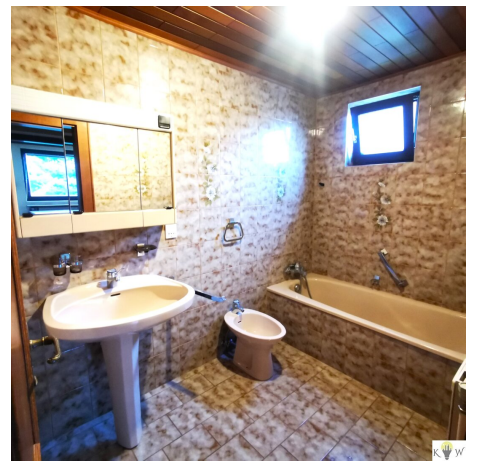
Lange Gas:  
7163 Andau

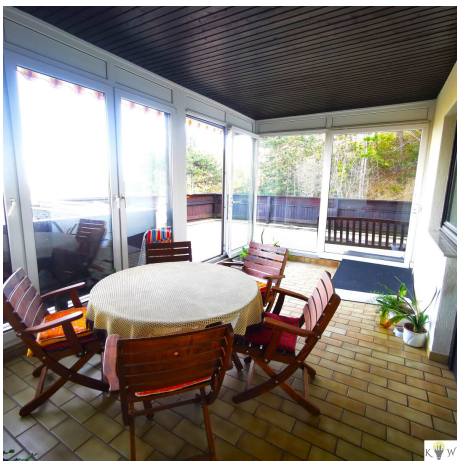
H +43 676 :

Gerne steh  
Verfügung.





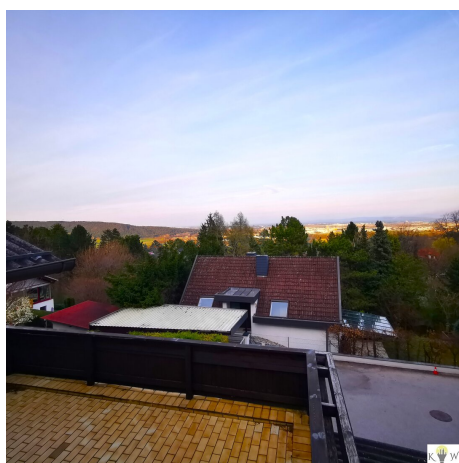




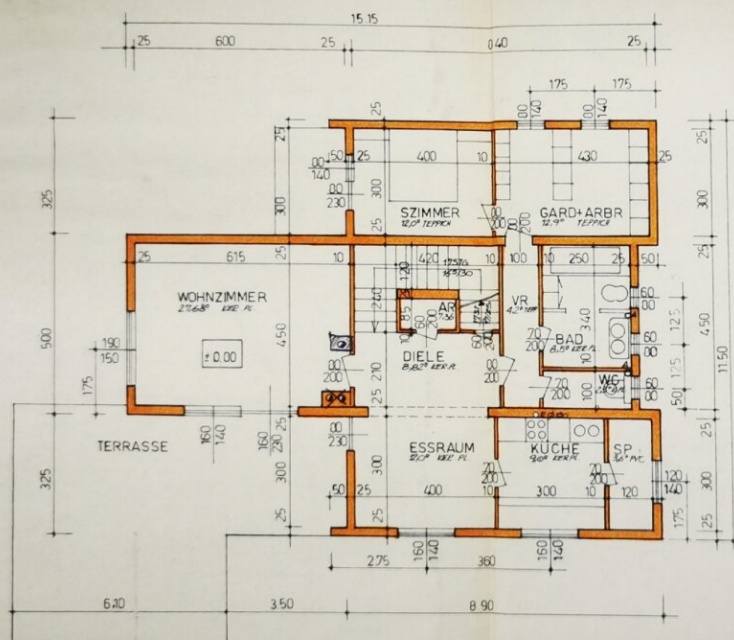




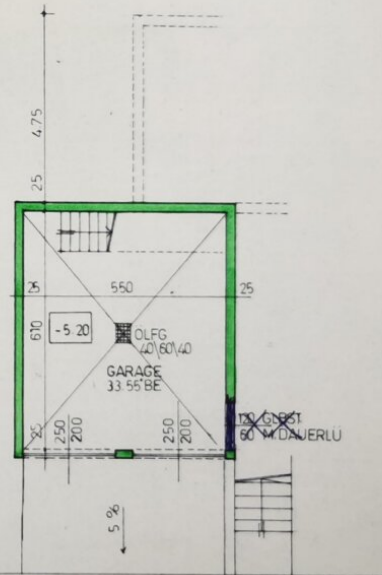
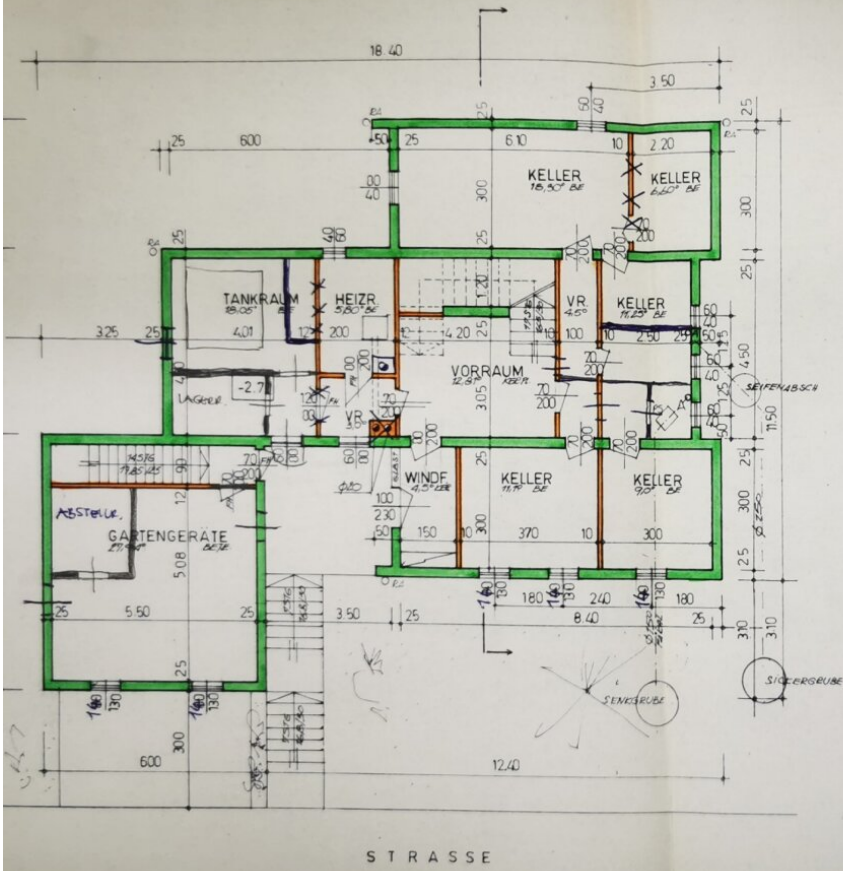




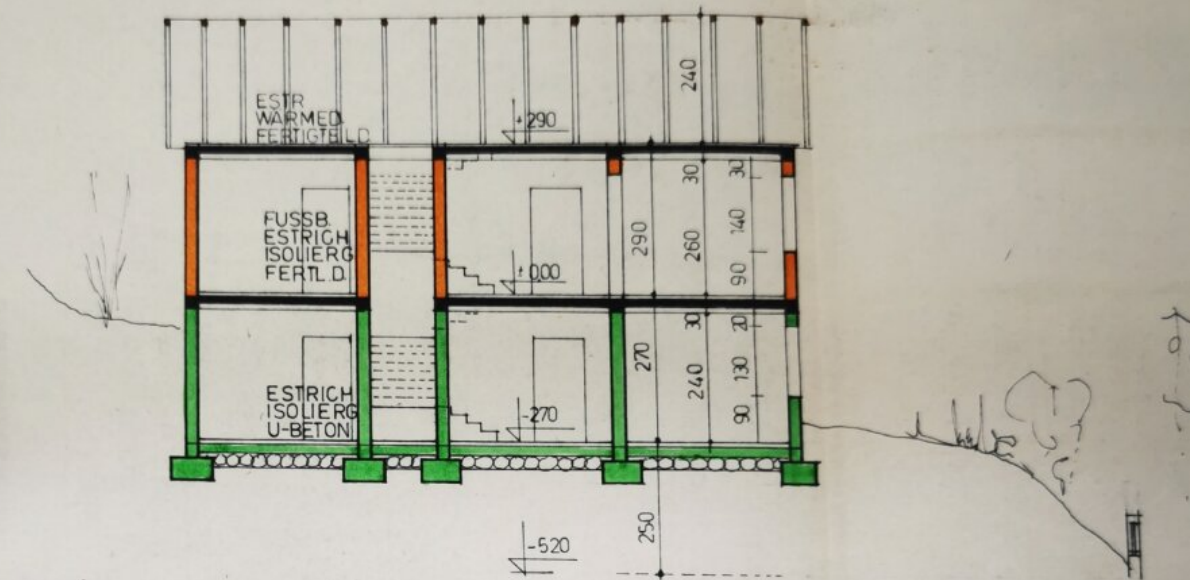
ERDGESCHOSS



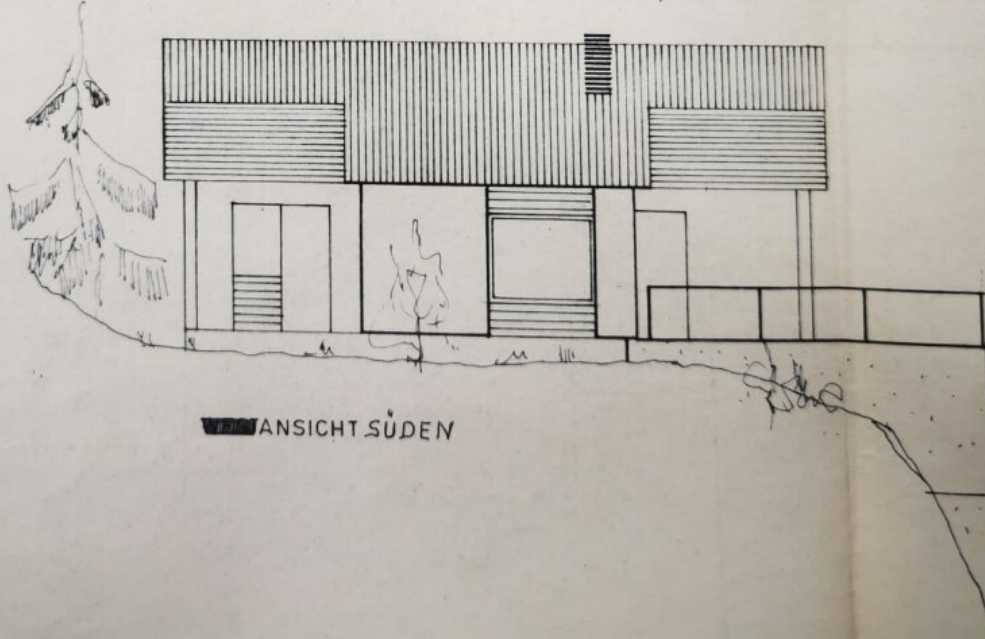
# KELLER 2



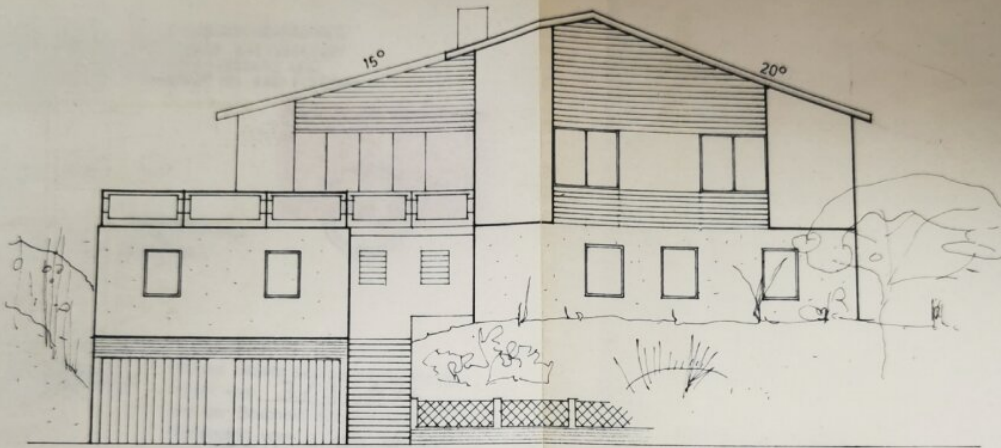
# SCHNITT



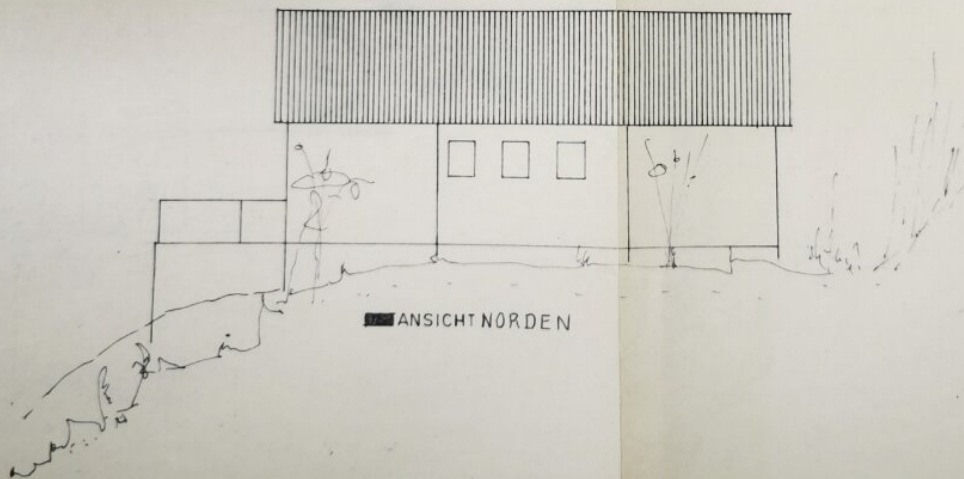
## ANSICHT SÜDEN



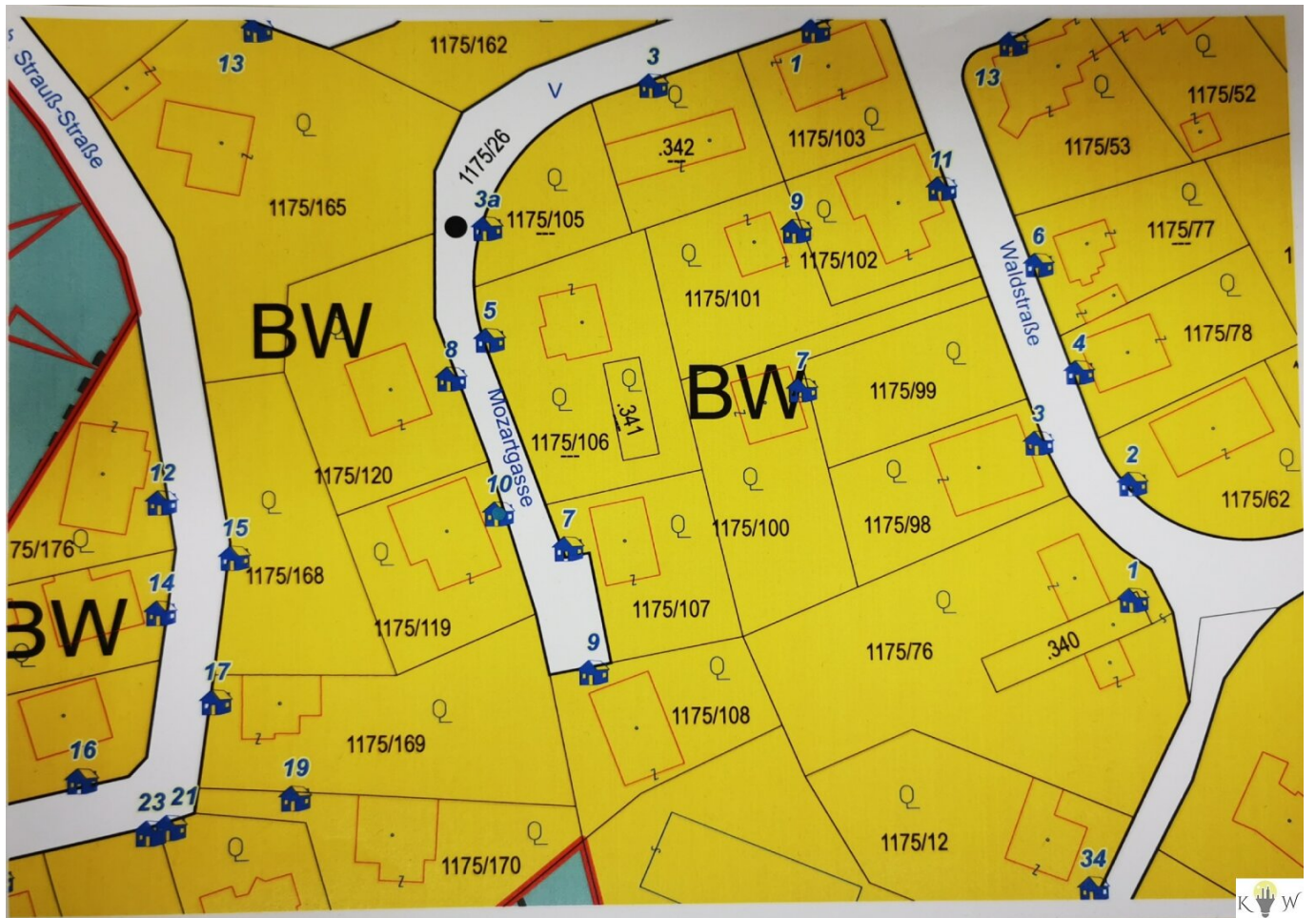
■ ANSICHT OSTEN



■ ANSICHT NORDEN



L. BAL



# Objektbeschreibung

## **Preisreduziert! – Zweifamilienhaus in idyllischer Lage – Ihr neues Zuhause!**

Sie suchen nach einem großzügigen Zweifamilienhaus, das Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bietet? Ein Ort, an dem Sie Arbeit, Freizeit und Familie perfekt miteinander verbinden können? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, waldnahen Lage, hoch oben am Berg in einer Sackgasse. Diese besondere Lage garantiert Ihnen absolute Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um das letzte Haus in der Straße handelt – Ihr Garten bleibt dadurch nahezu uneinsehbar.

Stellen Sie sich vor, Sie entspannen im Wintergarten oder auf der Terrasse und genießen den atemberaubenden Ausblick. Während Sie die frische Luft atmen, beobachten Sie Igel beim Umherstreifen, sehen Eichhörnchen durch die Bäume flitzen und lauschen dem Gesang verschiedenster Vogelarten. Klingt das nicht nach dem perfekten Rückzugsort?

## **Beschreibung des gepflegten Zweifamilienhauses:**

Über Gartenstufen gelangen Sie zum Windfang. Von hier führt ein Eingang in den großzügigen Eingangsbereich des Hauses. Auf der rechten Seite gelangen Sie in eine vollmöblierte Wohnung, welche für eine Pflegekraft eingerichtet wurde. Sie beinhaltet ein Vorzimmer mit Garderobe, ein Schlafzimmer, ein WC sowie ein Badezimmer.

Eine weitere Tür im großen Vorzimmer führt in das gemütliche Stüberl sowie in die Waschküche.

Zur linken Seite des Vorzimmers führt ein Gang, der Zugang zum Heiz- und Technikraum, zum Tanklager und einem Abstellraum bietet.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich der Stiegenabgang zur Doppelgarage sowie ein geräumiger Werkraum inkl. Werkbank. Zusätzlichen Platz bietet ein Abstellraum.

Das Obergeschoss liegt auf gleicher Ebene wie der Garten und empfängt Sie mit einem Vorzimmer samt Garderobe. Rechts befindet sich das offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten. Geradeaus führt der Weg in das Esszimmer, das ebenfalls Zugang zum Wintergarten hat. Die Küche erreichen Sie über eine Tür, dahinter befindet sich die praktische Speisekammer. Auf der linken Seite des Vorzimmers führt ein Gang zu einem separaten WC, dem Badezimmer, einem Schlafzimmer und einem begehbaren Kleiderschrank. Eine Abstellkammer rundet den praktischen Grundriss ab. Vom Wintergarten

haben Sie Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten.

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit Holz verkleidet. Hier finden Sie eine kleine Waschküche, einen Platz mit Wäscheleinen sowie mehrere versteckte Nischen für zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Freizeitraum / Blumenraum, der mit Blumennischen und Dachfenstern ausgestattet ist – ein wahrer Rückzugsort für kreative Ideen.

Das Haus wird möbliert angeboten und kann in seiner jetzigen Form sofort übernommen und bezogen werden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölheizung in Kombination mit einer Solaranlage, die für niedrige Energiekosten sorgt.

Das Haus nochmal in der Übersicht:

Erdgeschoss:

- \* Windfang
- \* Eingangsbereich
- \* Vorzimmer mit großer Garderobe
- \* Vorzimmer
- \* Küche mit Einbauküche inkl. Geräte
- \* Schlafzimmer
- \* WC mit Fenster
- \* Badezimmer mit Badewanne, Bidet & Fenster
- \* Gang
- \* Waschküche
- \* Stüberl / Aufenthaltsraum
- \* Abstellraum

- \* Heizraum
- \* Tankraum
- \* Abstellraum
- \* Werkraum / Bastelraum (getrennt begehbar)
- \* Zugang / Abgang zur Doppelgarage

#### Obergeschoss:

- \* Vorraum mit Garderobe
- \* Abstellraum
- \* Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Küche mit Einbauküche inkl. Geräte
- \* Speis
- \* Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- \* WC mit Handwaschbecken & Fenster
- \* Badezimmer mit Badewanne, Bidet, Schminktisch / Schrank & Fenster
- \* Schlafzimmer mit Doppelbett & Zugang zum Garten
- \* Begehbare Kleiderschrank mit hinterem Bügelbereich

#### Ausgebauter Dachboden:

- \* Waschküche
- \* Abstellraum

- \* Platz mit Wäscheleinen
- \* Freizeitraum / Blumenraum
- \* mehrere versteckte Nischen / kleine Aufbewahrungsräume

Ein Gewächshaus, ein Kompostplatz und eine Außendusche runden das Gesamtpaket ab. Die Errichtung eines Pools ist möglich und bietet somit einen weiteren tollen Pluspunkt.

Die Pläne weichen von der tatsächlichen Raumaufteilung wie oben beschrieben ab.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie. Ansehen lohnt sich allemal.

Für Ihre Fragen, weitere Fotos, Auskünfte, Unterlagen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei Fragen zu Finanzierungen.

Ich freue mich auf Sie!

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.