

## **SANIERUNGSBEDÜRFTIGES HAUS IN ZENTRUMSLAGE**



**Objektnummer: 153981828**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7332 Kobersdorf
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 217,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko**

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergergasse 13  
2620 Neunkirchen

T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem gemütlichen Einfamilienhaus? Dann könnte diese Immobilie in Kobersdorf im schönen Burgenland genau das Richtige für Sie sein!

Das Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von insgesamt 147m<sup>2</sup> auf 2 Etagen, welche sich auf 5 Zimmer verteilt. Davon befinden sich 2 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer im Erdgeschoß sowie 2 Zimmer im Obergeschoss des Hauses. Hier haben Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Familie, um sich frei zu entfalten. Der Kaufpreis von 149.000,00 € ist für diese Größe und die Lage unschlagbar.

Jedoch muss ein wenig im und ums Haus auf den neuesten Stand gebracht werden.

**Das Haus befindet sich in einem Teil der Hochwasserzone! Wasserschäden sind somit im Haus und Keller sichtbar.**

Das Haus ist in einem guten Zustand und bietet Ihnen neben einer Garage mit angeschlossener Werkstätte auch einen liebevoll gestalteten Garten, in dem Sie die Natur genießen können. Die sonnige Lage lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie das panonische Klima wo der Sommer länger dauert und die kalten Jahreszeiten kürzer sind.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer zentralen Holzheizung im Keller. Es kann auch jederzeit auf die Gastherme umgeschaltet werden welche sich ebenfalls im Keller befindet. Für die Übergangszeit in den Frühling oder Herbst befindet sich ein Kachelofen im Wohnbereich.

Der Innenbereich des Hauses ist ausgestattet mit Fliesen und Laminat. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Neben einem Fenster für ausreichend Tageslicht verfügt es über eine Badewanne und eine Dusche sowie einer Toilette (das Bad befindet sich im Erdgeschoss).

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine Busverbindung in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte und Städte. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Bäckerei sind in der Nähe vorhanden.

Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie in Kobersdorf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap