

# **TOP-LIEGENSCHAFT -- MODERNES WOHNHAUS & ALTES HAUS!**



**Objektnummer: 4832/1382**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedlungsgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7021 Draßburg
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	269,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	125,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763











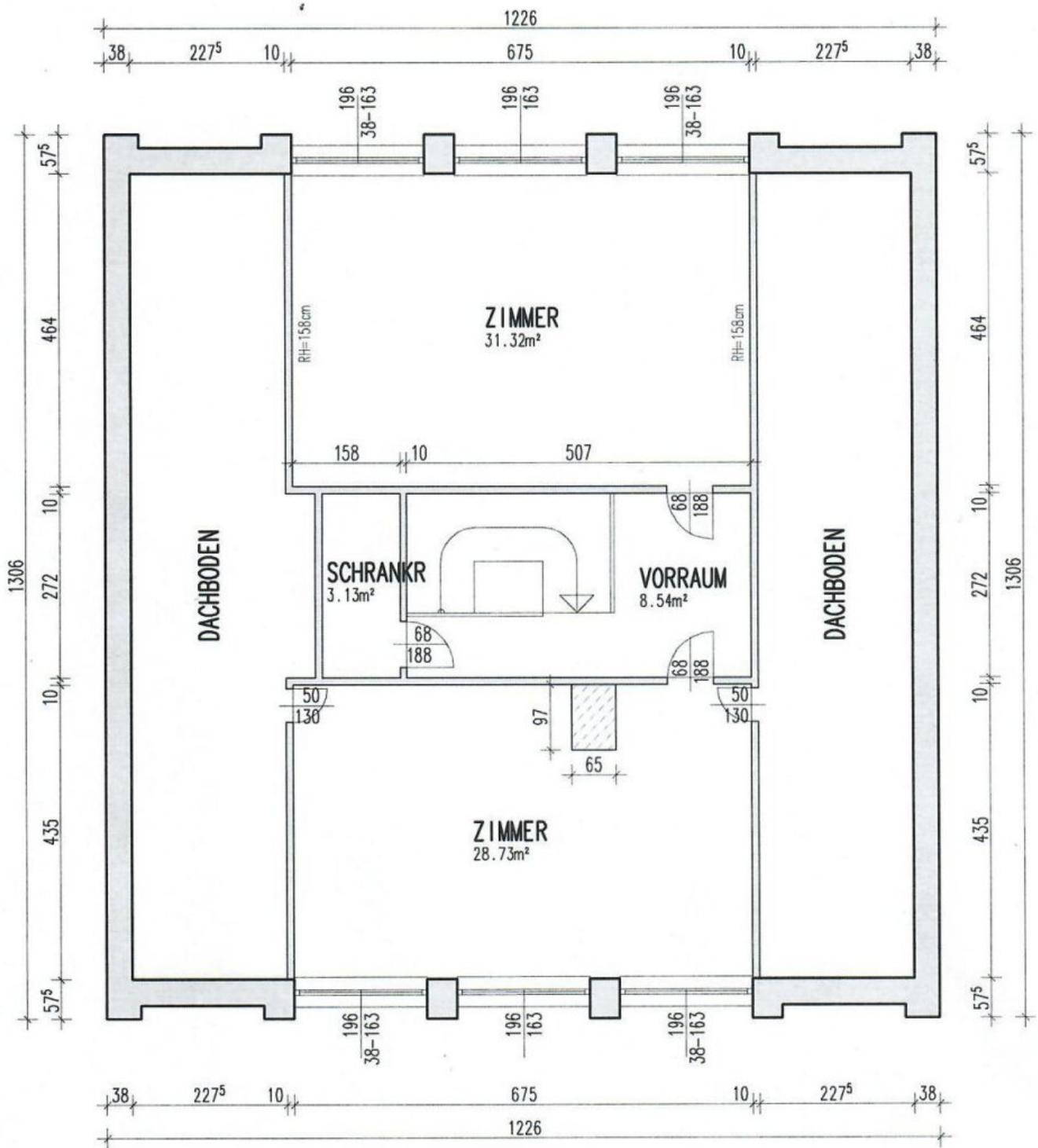




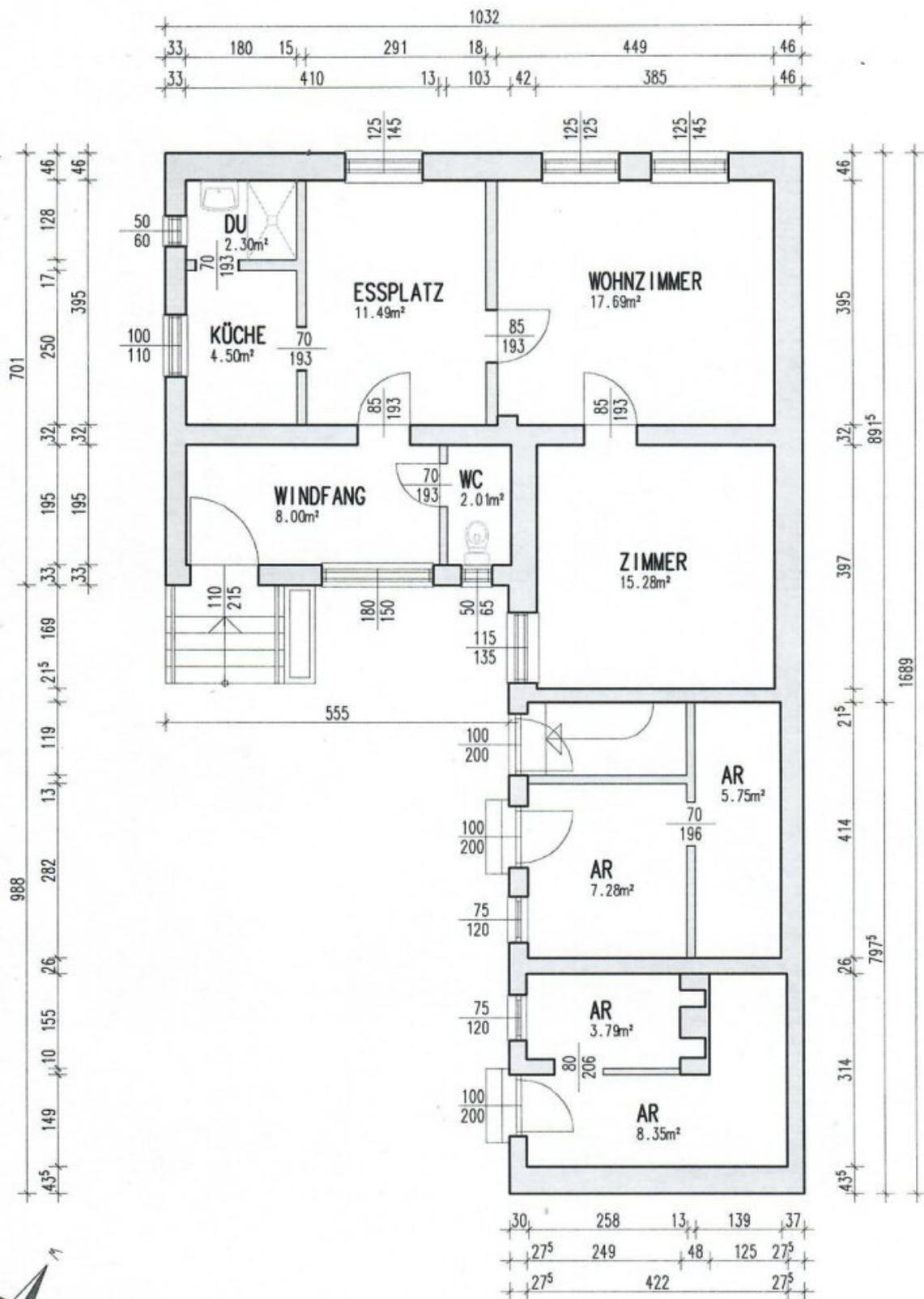












**WOHNNUTZFLÄCHE: ~61m<sup>2</sup>**  
**NUTZFLÄCHE NEBENRÄUME: ~25m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit 928 m<sup>2</sup> mit 2 Wohnhäusern:

### HAUS NEU:

- Baujahr 1980
- 5,5 Zimmer
- ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 125 m<sup>2</sup> Keller
- Top-Zustand

### HAUS ALT:

- Baujahr ca. 1960
- 3 Zimmer
- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 25 m<sup>2</sup> Schuppen mit Abstellräumen
- zum Herrichten
- große Einfahrt mit elektr. Tor, Carport + Garage und Platz für insgesamt ca. 6 Autos

Das Anwesen befindet sich in der Ortschaft Draßburg - nur 10 Fahrminuten von Eisenstadt bzw. Mattersburg und 17 Minuten von Wr. Neustadt entfernt - über die A3 ca. 45 Min. nach Wien.

Eine direkte stündliche Zugverbindung Richtung Wien ist im Ort (Bahnhof nur 4 Gehminuten vom Haus).

### Raumaufteilung Haus "NEU":

- Eingangsbereich mit großem Vorraum (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster - daneben getrennt das WC
- Küche mit Einbauküche und allen Geräten (9,40 m<sup>2</sup>)

- Essplatz (20,50 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>))
- Wohn-Zimmer mit Panorama-Fenstern (30,50 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer (8,80 + 18,70 m<sup>2</sup>)
- Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern (28,70 + 31,30 m<sup>2</sup>)
- Keller mit 6 Räumen

Raumaufteilung Haus "ALT":

- Vorraum und WC
- Bad mit Dusche und Fenster
- Küche mit Essplatz und Speis
- 2 Zimmer (11,50 + 15,30 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (17,60 m<sup>2</sup>)
- Schuppen mit 4 Abstellräumen (ca. 25 m<sup>2</sup>)

Insgesamt handelt es sich um eine sehr interessante Liegenschaft für die große Familie (Kindergarten und Schule sind im Ort!) in absolutem Top-Zustand!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.