# Wohnen am Waldrand mit eigenem Bächlein - Natur pur

**Objektnummer: 7939/2300160312**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2842 Edlitz |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 156,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 1.200,00 m² |
| **Keller:** | 68,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 380.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

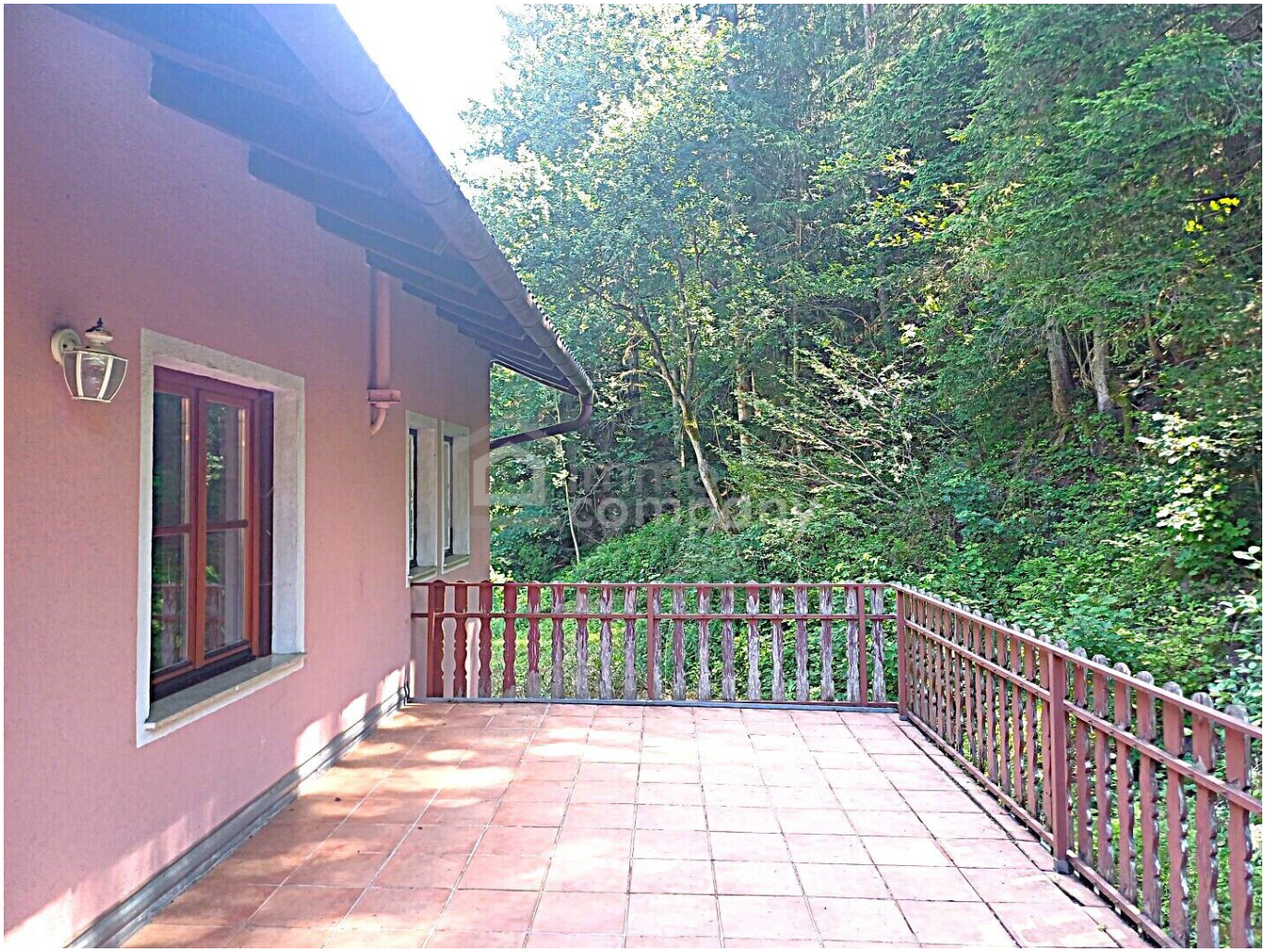
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Sie träumen von einem ruhigen Leben inmitten der idyllischen Natur? Dann ist dieses Einfamilienhaus in Edlitz genau das Richtige für Sie! Das gepflegte Haus mit einer Wohnfläche von ca. 150m² bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Zuhause benötigen.

Vom seitlichen Eingangsbereich mit angrenzendem Garderobenraum gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, das ca. 32 m² große Wohn -Esszimmer mit französischem Balkon und Schwedenofen. Hier haben Sie genügend Platz für die ganze Familie um jeden Tag gemütlich ausklingen zu lassen, oder Freunde einzuladen. Weiters befinden sich die Küche, ein Schlafzimmer, das Badezimmer und ein WC im Erdgeschoss.

Über die offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit großer, südseitiger Terrasse. Hier stehen Ihnen 4 unterschiedlich große Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein WC zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller wurde eine Sauna mit eigener Dusche und WC eingerichtet. Für Ihre ganz persönliche Wohlfühloase, Fittnessraum oder Partykeller haben Sie hier ausreichend Platz. Geheizt wird das Gebäude mit Gas-Zentralheizung und zusätzlich mit dem Schwedenofen im Wohnzimmer. Das Haus wird mit Brunnenwasser versorgt. Der Anschluss an das öffentliche Wasser-Versorgungsnetz ist jederzeit möglich.

Der Garten des Hauses ist ein echtes Highlight. Ein eigenes Bächlein läuft durch das Grundstück. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Die Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Das Haus befindet sich in einem kleinen Tal mit nur sehr wenigen Häusern, somit eine wahre Ruheoase direkt neben dem Wald.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften. Auch die Anbindung zur A2 befindet sich in Edlitz.

Top Gelegenheit für Naturliebhaber und Familien. Die ruhige Lage, die großzügige Wohnfläche und die zahlreichen Annehmlichkeiten machen dieses Haus zu einem idealen Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

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.

**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**
Krankenhaus <6.500m
Arzt <2.000m
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap