

**\*\*\*EINFAMILIENHAUS IN SCHATTENDORF - MIT  
GROSSEM HOF UND ERWEITERBAREM DACHBODEN\*\*\***



**Objektnummer: 6352/1934**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7022 Schattendorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 469,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,29
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



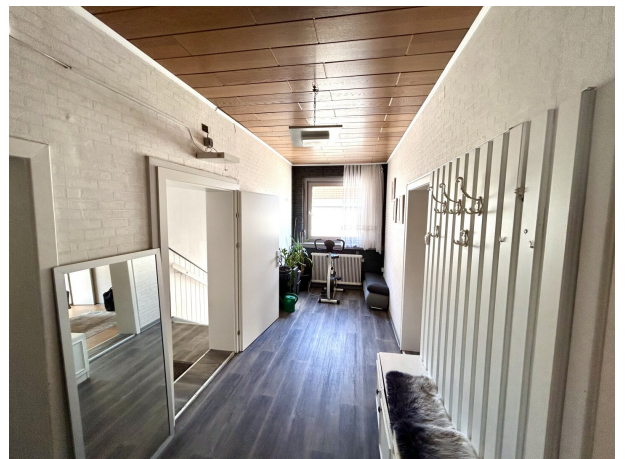
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parking 20/1  
1010 Wien

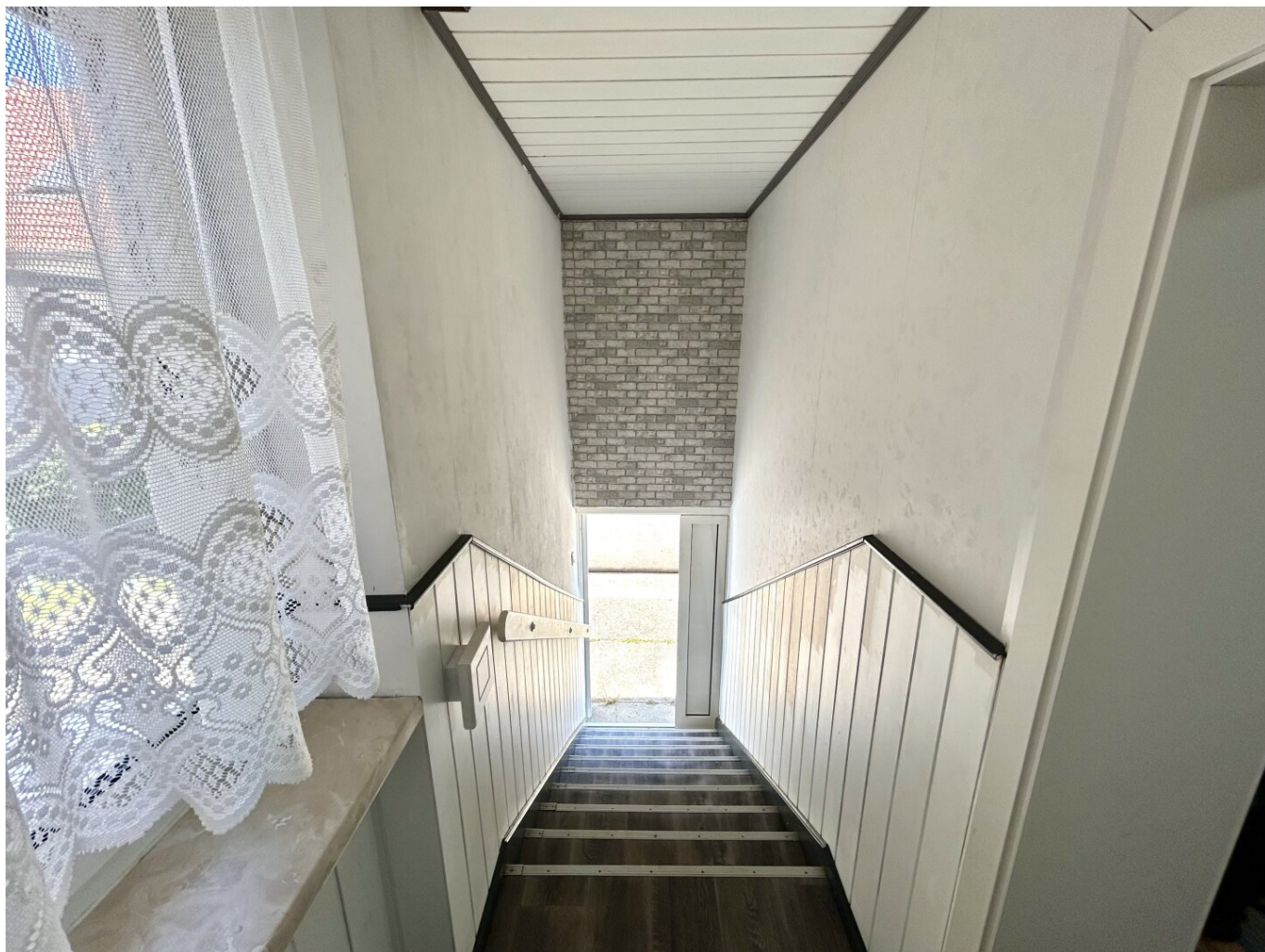






























## Topographie

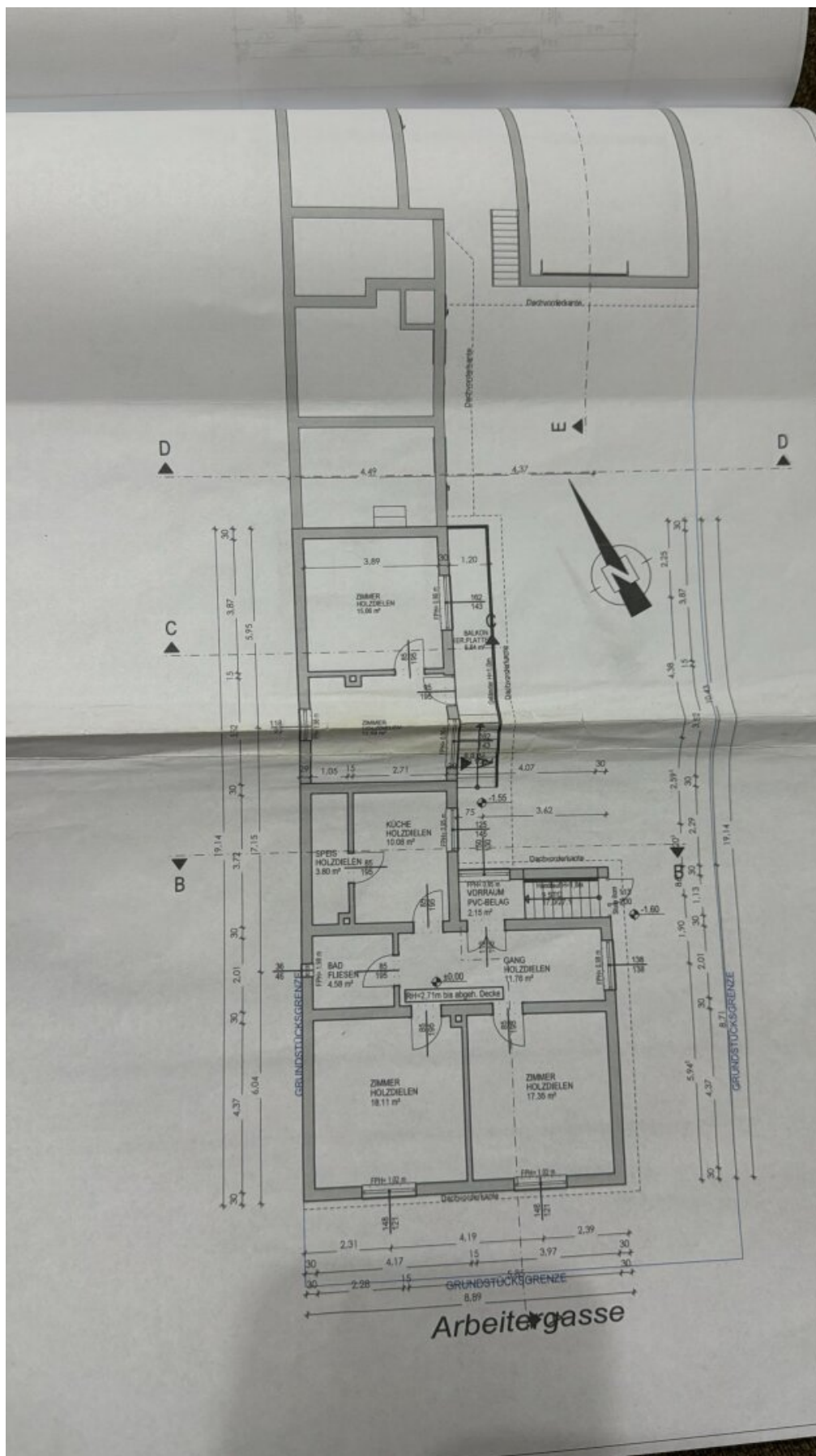
Geschoß	Raum	Nutzfläche	Wohnnutzfl.
KG	Keller	16,87 m²	
	Keller	16,12 m²	
	Keller	4,16 m²	
	Gang	10,98 m²	
	Technikraum	9,53 m²	
	Keller	28,71 m²	
	Abstellraum	10,44 m²	
	Abstellraum	10,99 m²	
	Abstellraum	7,10 m²	
	Stall	13,08 m²	
	Überdachung	18,17 m²	
	Werkstatt	29,18 m²	
EG	Zimmer		18,11 m²
	Zimmer		17,35 m²
	Gang		11,76 m²
	Vorraum		2,15 m²
	Bad		4,58 m²
	Speis		3,80 m²
	Küche		10,08 m²
	Zimmer		13,58 m²
	Zimmer		15,06 m²
	Balkon	6,84 m²	
Dachboden	Dachboden	56,72 m²	
	Dachboden	33,72 m²	
	Dachboden	29,16 m²	
	Dachboden	70,62 m²	

SUMME	Gesamt	Nutzfläche	Wohnnutzfl.
KG	175,33 m²	175,33 m²	0,00 m²
EG	103,31 m²	6,84 m²	96,47 m²
Dachboden	197,06 m²	197,06 m²	0,00 m²
Gesamtsumme	475,70 m²	379,23 m²	96,47 m²

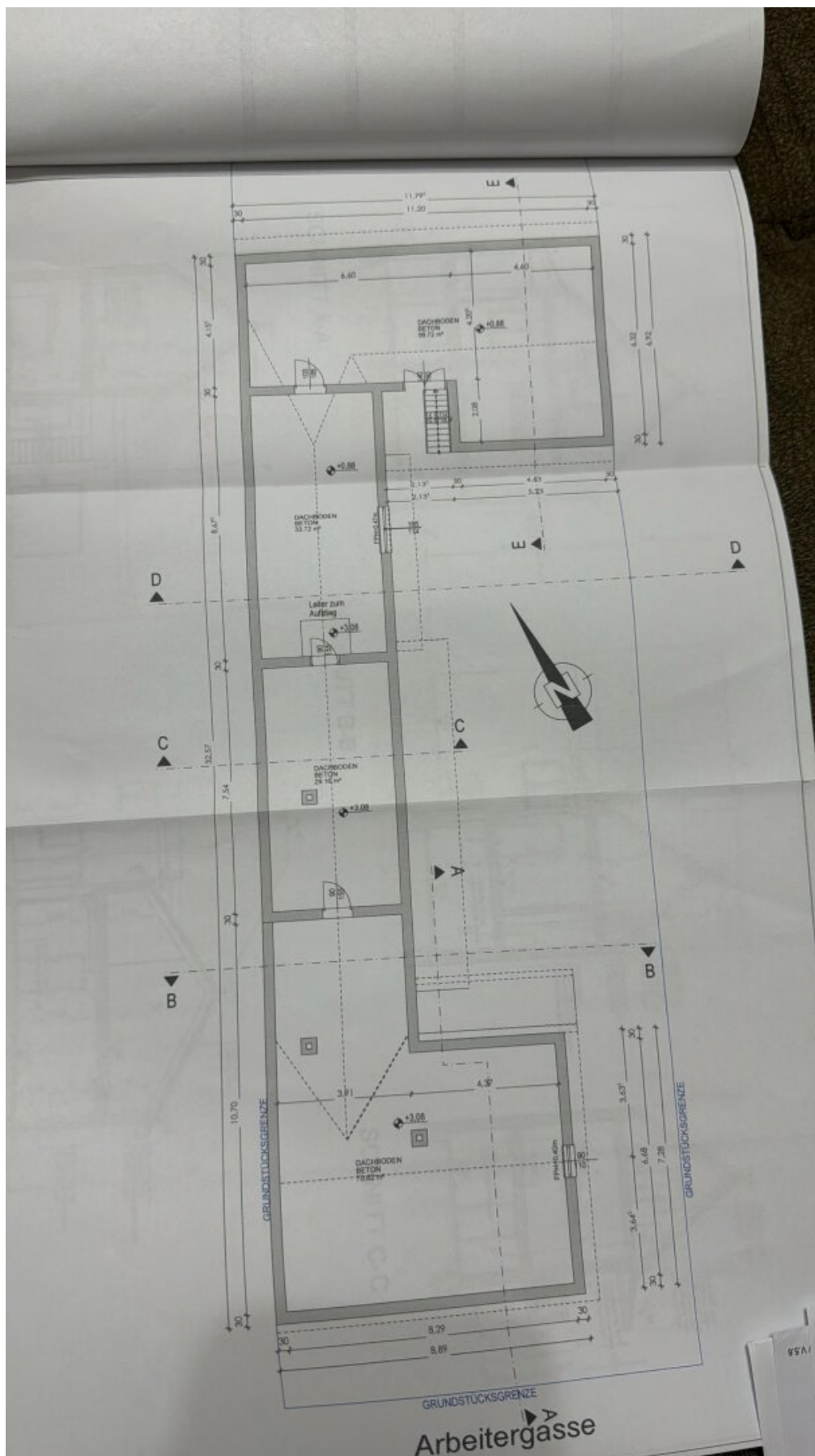
Grundstücksfläche 525,00 m² gem. BEV  
 Bebaute Fläche 235,38 m²  
 Bebauungsdichte 44,83%

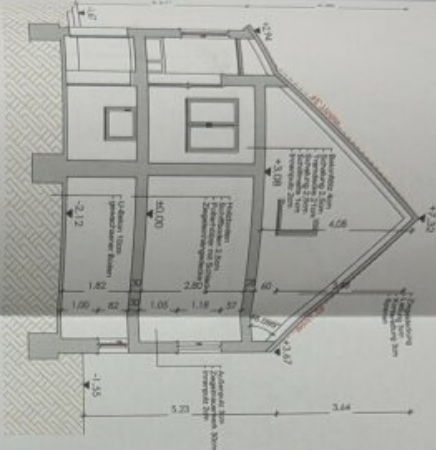
TEN M1:100, Topographie



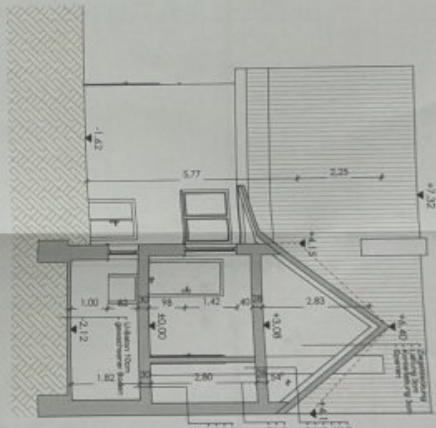




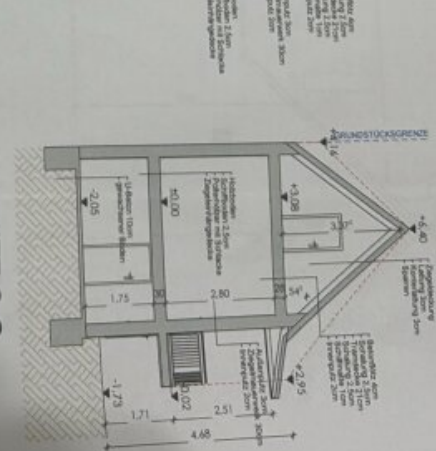




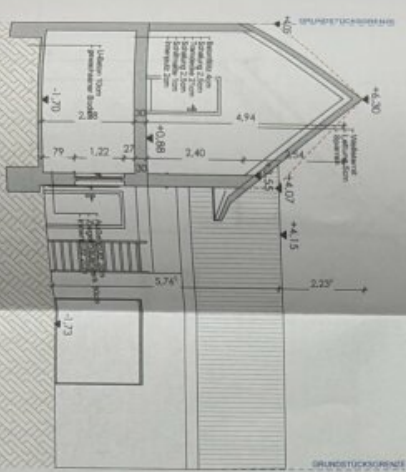
SCHNITT A-A



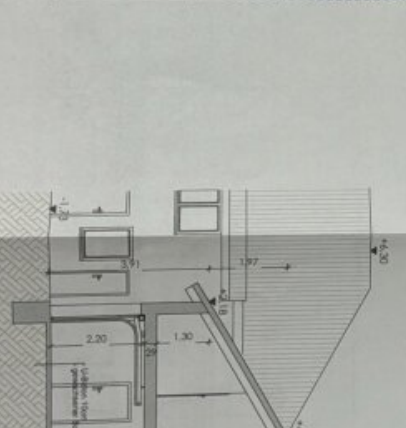
SCHNITT B-B



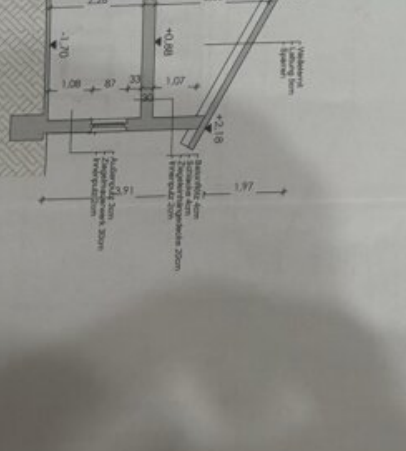
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A

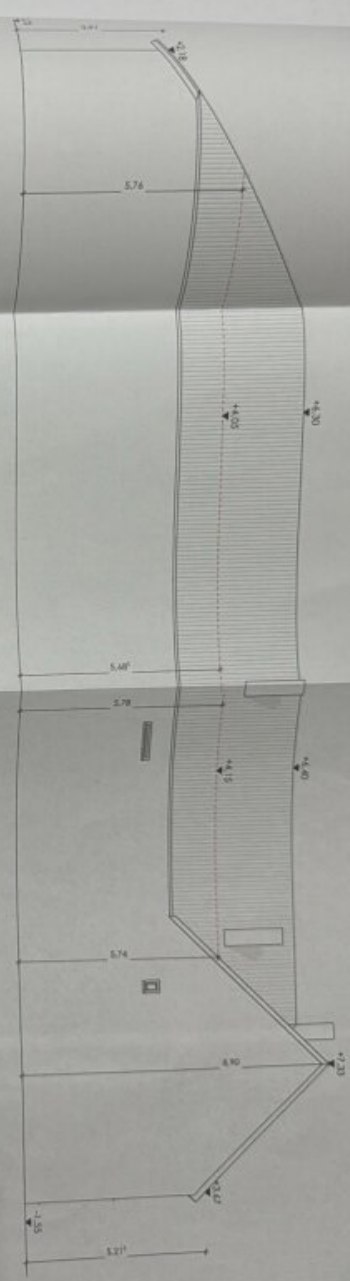


SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

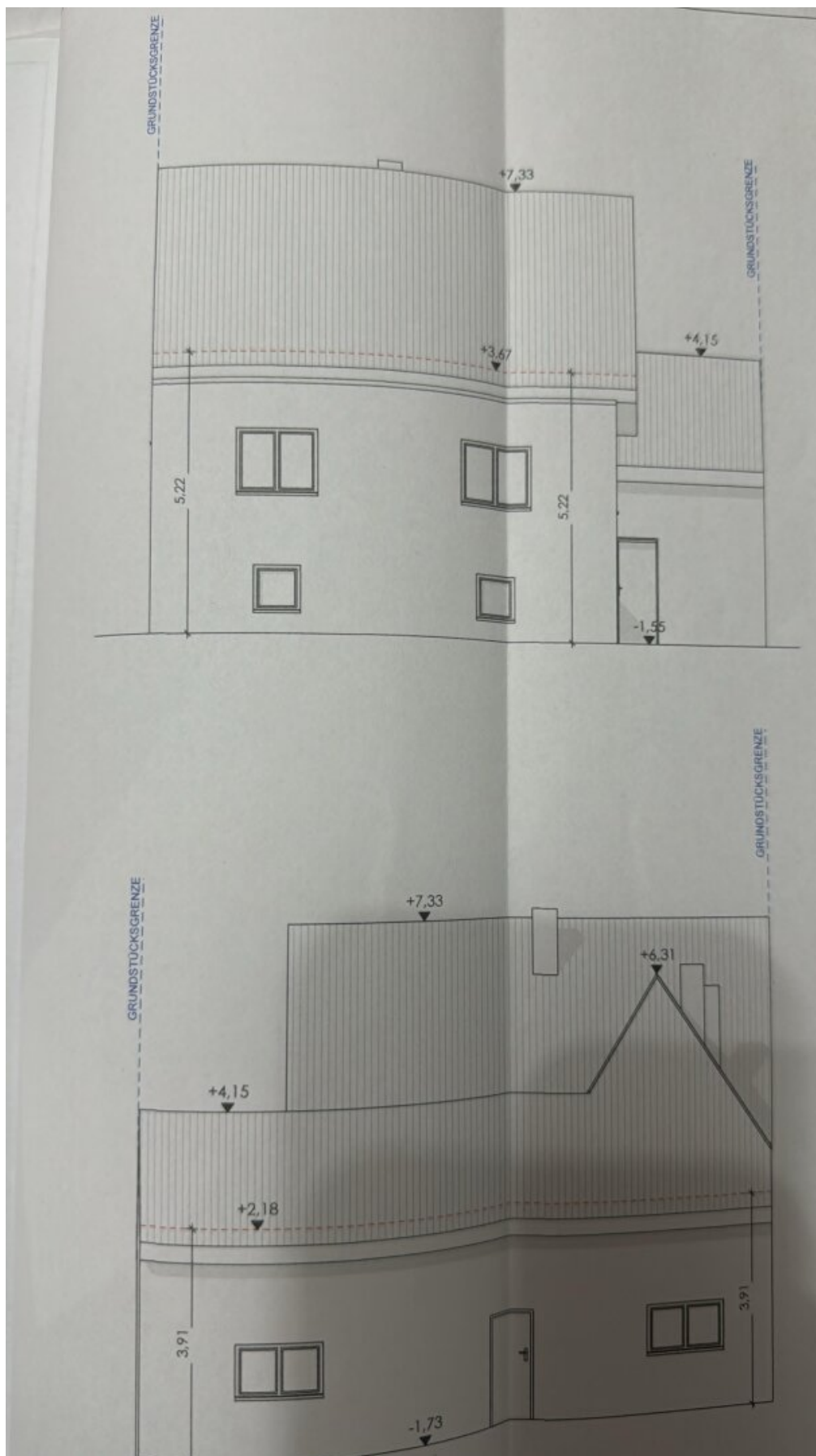




ANSICHTEN M1:100

[illegible]

411-8-0000





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Einfamilienhaus in Schattendorf nahe Mattersburg!

**Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer Online-Besichtigung des Objektes:**

[Video Schattendorf Innen](#)

[Video Schattendorf Außen](#)

[Video Schattendorf Dachboden](#)

### **ECKDATEN:**

Schlafzimmer: 2

Wohnzimmer + Esszimmer

Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>

Grundfläche: 510 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1960

Heizungsart: Öl

Betriebskosten: mtl. ca. 150€

### **HIGHLIGHTS:**

Großer Hof und Garten

Sehr ruhige Lage

Parkett- und Fliesenboden

Sofort beziehbare Wohneinheit

Signifikantes Erweiterungspotenzial im Dachgeschoss

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

**Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43/681/8132-2073**

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Ortschaft Schattendorf nahe Mattersburg und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Grundfläche von 510 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> und der perfekten Aufteilung der Zimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie. Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit zwei großzügigen Schlafzimmern, separatem Esszimmer und hellem Wohnzimmer. Das Highlight ist der große Hof, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich eröffnet der ausbaufähige Dachboden weiteres Potenzial für individuelles Wohnen.

Über den freundlichen Flur gelangen Sie direkt in die Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Die vielen und großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Im hinteren Abschnitt der Immobilie ist ein großer Garten vorhanden.

Das Einfamilienhaus verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank. Hier können Sie sich wunderbar zurückziehen und ruhige Nächte verbringen. Der moderne und teure Küchenbereich bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Der offene Grundriss ermöglicht es Ihnen, auch während des Kochens mit Ihren Gästen zu interagieren. Direkt von der Küche gelangen wir in das Esszimmer, von dem ein kleiner Balkon zum Hof führt. Neben dem Esszimmer befindet sich das großzügige Wohnzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet, was für eine gute Belüftung sorgt. Der Laminat- und Fliesenboden verleihen dem Raum ein modernes Aussehen.

Das Verkaufsobjekt bietet Ihnen ein enormes Potenzial: Eine sofort bezugsfertige Wohneinheit, ergänzt durch eine großzügige, unbebaute Fläche im Erdgeschoss und einem geräumigen Dachboden, ermöglicht eine signifikante Erweiterung des Wohnbereichs.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung mittels Bus und Zug. Der Bahnhof ist ebenfalls bequem erreichbar, was Ihnen eine schnelle und einfache Anbindung an andere Ortschaften ermöglicht.

Sie finden auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Tankstellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die zentrale und nahe Anbindung zu Mattersburg, Eisenstadt und Ödenburg/Sopron ist die Immobilie für Familien ideal, da es in der Nähe Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule gibt. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, mit Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern in der Umgebung.



Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 150€ monatlich. Hierzu kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

**Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43/681/8132-2073**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Post <500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap