Familienhaus mit großer Terrasse - Garten - Keller - Garage in ruhiger Lage am Ortsrand

Objektnummer: 7939/2300160438

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Berg
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	503,00 m²
Keller:	62,50 m²
Heizwärmebedarf:	215,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,62
Kaufpreis:	347.000,00 €
Betriebskosten:	72,00 €

Provisionsangabe:

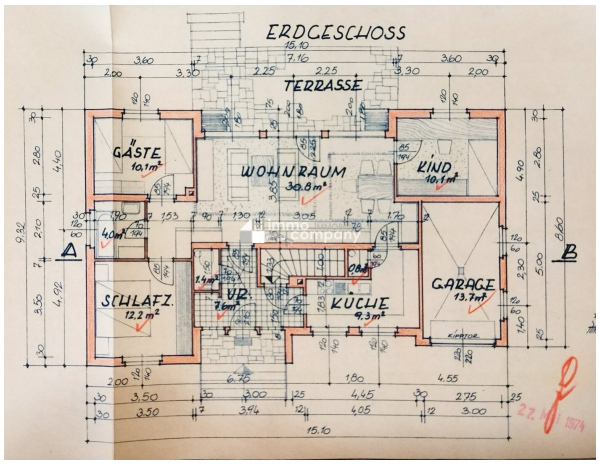
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

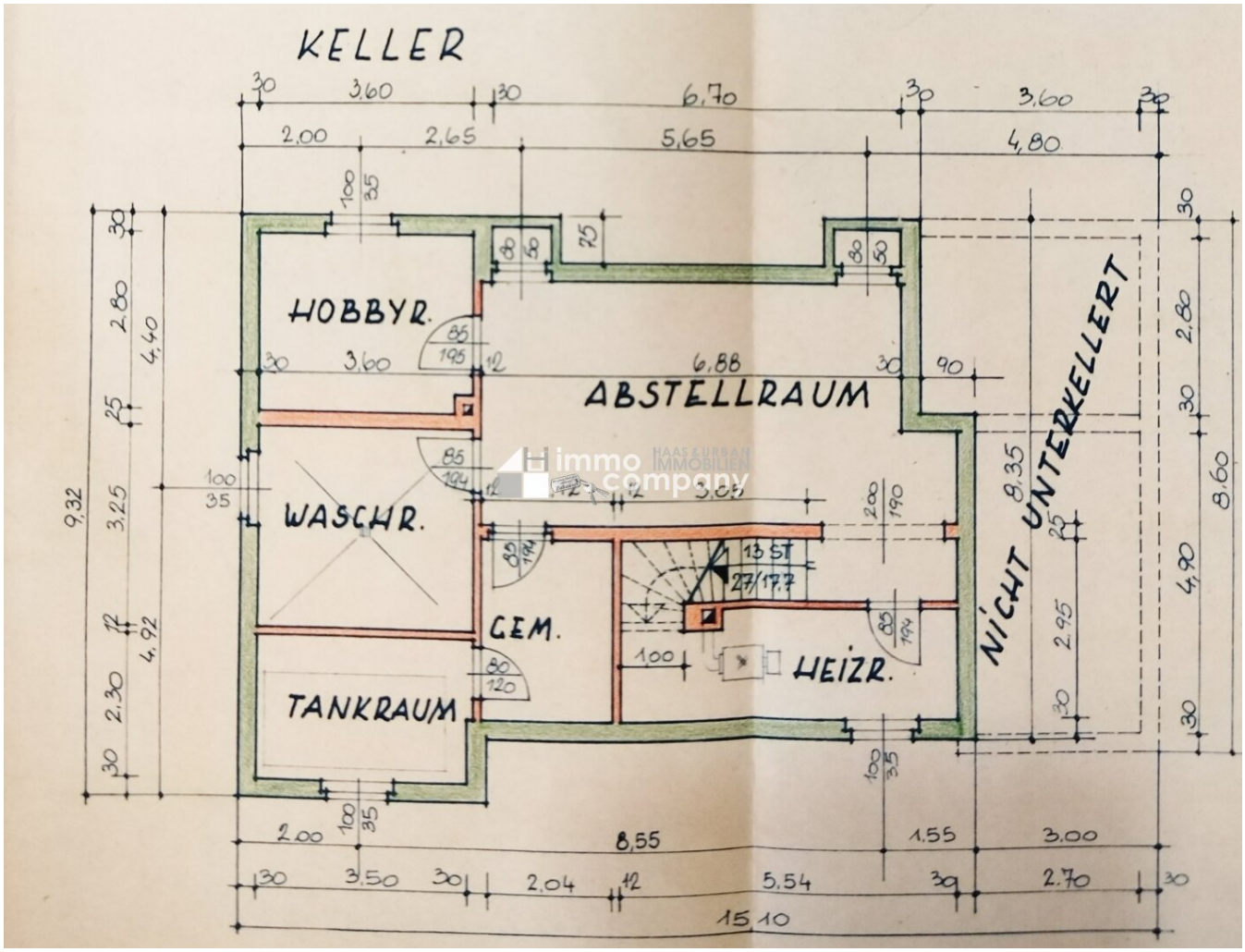
Ihr Ansprechpartner

Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

immo company
HAAS & URBAN
IMMOBILIEN


ERDGESCHOSS
TERRASSE
GÄSTE
10,1m²
WOHNRAUM
30,8m²
KIND
10,1m²
SCHLAFZ.
12,2m²
VR.
KÜCHE
9,3m²
GARAGE
13,7m²
A
B



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 HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Haus in toller Lage nahe Bratislava - viel Grün und Ruhe!

Die idyllische Ortschaft Berg liegt in Niederösterreich, direkt an der Grenze zum Burgenland und der Slowakei, eingerahmt vom Weingärten, sanften Hügeln, Feldern und Wäldern.

Hier erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus, ideal für eine Familie oder ein Paar.

Mit einer **Wohnfläche von 86 m²**, einem **großen Keller**, einer **Garage** und einem **pflegeleichten Garten** rund ums Haus ist diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Der gut geschnittene Bungalow bietet Ihnen mit **insgesamt 4 Zimmern** Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Diese Räume stehen Ihnen auf einer Ebene zur Verfügung :

Vorzimmer, 7,6 m²

Küche, 9,3m²

Abstellkammer, 0,8m²

Wohnzimmer, 30,8 m²

Schlafzimmer, 12,2 m²

Kinderzimmer 1, 10,1m²

Kinderzimmer 2, 10,1 m²

WC, 1,4 m²

Badezimmer, 4,0 m²

Terrasse, 17,9 m²

Zusätzlich stehen Ihnen **3 Kellerräume** mit **insgesamt 62 m²** als Stauraum und für Hobbies oder eine Werkstatt zur Verfügung.

Der großzügige Garten und die gemütliche Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Blumenbeete oder einen Pool.

Genießen Sie von hier aus den schönen Fern, Berg - und Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schenkt.

Die **geschützte große Südterrasse** ist der perfekte Orte, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und die Sonne zu genießen - eine **elektrische Markise**

über die gesamte Breite sorgt für angenehme Stunden.

Das Haus wurde **Aussen** im Jahr 2009 **hochwertig saniert** und hat einiges zu bieten:

- Wärmeschutzfassade
- Prefa - Qualitätsdach
- Klimaanlage
- Aussenjalousien
- Garage mit elektr. Tor
- elektrische Markise
- Alarmanlage

- Sicherheitskamera
- Brix – Gartenzaun mit elektrischem Tor
- Gardena-Bewässerungssystem im ganzen Garten
- Rasen - Mähroboter

Innen benötigt dieses sympathische Objekt ein **Update** – Böden, Heizung und Küche sollten Sie nach Ihren Wünschen neu gestalten.

Momentan können Sie hierzu **zahlreiche attraktive hohe Förderungen** von Bund und Land in Anspruch nehmen, um das Haus auf modernsten Standard zu bringen.

LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle zum **Bahnhof Kittsee** und den direkten Anschluss an die **Autobahn A6** optimal.

So können Sie rasch Richtung Wien oder Bratislava pendeln.

Auch die direkte Nähe zu **Kindergarten und Volksschule**, einem **Lebensmittelgeschäft** und einem **praktischen Arzt** im Ort machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Senioren.

Sehr gerne beantworte ich Ihnen alle Fragen zu diesem sympathischen Bungalow und stehe Ihnen für die Vereinbarung einer **kostenfreien und unverbindlichen Besichtigung** zur Verfügung! (Termine auch Abends oder am Wochenende möglich)

Obhliadka domu je možná aj v slovenskom jazyku - po?as prehliadky nás podporí môj slovensky hovoriaci kolega.

Hier erwartet Sie ein traumhaftes Wohngefühl in einer ruhigen und idyllischen Umgebung.

Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Berg!

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.

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
Apotheke <3.000m
Arzt <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <2.500m

Post <3.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap