# Kleines Haus in traumhafter Lage neben Teich zum Fischen, Baden und Chillen



**Objektnummer: 1548** 

Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bauernhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2272 Niederabsdorf

Baujahr: 1960

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Alter: Altbau Wohnfläche: 70,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 2
WC: 1
Terrassen: 1

**Garten:** 70,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 30,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 463,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 5,67

**Kaufpreis:** 123.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Dilara Akan

GREBER-AGENCY e.U. Groß-Reipersdorf 30 3741 Groß-Reipersdorf











































# **Objektbeschreibung**

#### TRAUMHAFTE LAGE

Stell dir vor, du verlässt dein Haus durch das Tor hintaus und befindest dich direkt am Ufer eines Teiches umgeben von traumhaft schöner Natur, ganz ohne Hektik. Ein Ort zum Träumen, ein Ort zum Chillen. Hier ist kein Verkehr. Hier ist es ruhig. Du kannst hier fischen oder einfach deine Seele baumeln lassen

Genau das findest du hier in Niederabsdorf. Bei der zum Kauf angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein kleines bäuerliches Haus. Es besteht im Wesentlichen nur aus zwei Zimmern (Wohnzimmer und Schlafzimmer) einer Wohnküche (groß genug um einen Essplatz mit unterzubringen) einem Flurbereich und einem Bad mit WC. Das Bad hat ein Fenster in Richtung des vollkommen uneinsehbaren Innenhofes ausgerichtet, und ist derzeit mit einer Wanne ausgestattet.

#### MACH DAS HAUS ZU DEINEM HAUS

Das Tolle daran ist, du kannst dieses Haus innen noch ganz nach DEINEN EIGENEN Vorstellungen gestalten. Warum das so ist? Das Haus wurde vom bisherigen Eigentümer vermietet. Nachdem die Mieter ausgezogen waren, hat der Vermieter das Haus in seinem Inneren ganz und gar nicht mehr so vorgefunden wie er es vermietet hatte. Daraufhin hat er es innen komplett entkernt. In diesem innen komplett entkernten Zustand befindet es sich nun und steht zum Verkauf.

## AUSSENBEREICH, NEBENGEBÄUDE

An der Aussenhaut des Gebäudes gibt es derzeit keinen Handlungsbedarf. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt, die Fassade ist optisch in Ordnung. Bei den Fenstern handelt es sich um um zweifach verglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen in Holzoptik) mit aussen liegendem Sonnenschutz. Die vordere Türe (Eingangstüre) und auch die am hinteren Ende des Ganges befindliche Türe Richtung Innenhof sind ebenfalls in Kunststoff-Ausführung.

Der charmante kleine Innenhof des Gebäudes ist vollkommen uneinsehbar. Hier hast du die Möglichkeit ungesehen auf der eigenen Terrasse zu sitzen oder auch vollkommen unbekleidet in der Sonne zu baden.

Der Nebengebäudebereich unterteilt sich in eine Hobbywerkstatt, einen Heizraum und die

Garage um darin ein Fahrzeug unterzubringen. Im Heizraum befand sich früher eine ölbefeuerte Zentralheizung. Diese wurde inzwischen vom bisherigen Eigentümer mitsamt Ölkesseln rückstandslos entfernt, sodaß du hier nun eine Zentral-Heizung - welche nach deinen Vorstellungen befeuert wird - unterbringen kannst.

# EINE TOLLE GELEGENHEIT FÜR MENSCHEN MIT HANDWERKLICHEM GESCHICK UND PHANTASIE

Nachdem der bisherige Eigentümer nach seiner Erfahrung mit seinem letzten Mieter keine neuen Mieter mehr haben möchte, steht das Haus nun zum Verkauf. In traumhaft ruhiger Lage, direkt neben dem idyllischen Teich. Aussen komplett in Ordnung und innen bereits komplett entkernt, bietet dir dieses Gebäude eine tolle Gelegenheit hier nun alles ganz nach deinen eigenen persönlichen Wünschen neu zu gestaltet bzw. zu renovieren. Es wurde noch nichts "verschandelt", du kannst hier wirklich alles genau nach DEINEN EIGENEN Wünschen und Vorstellungen gestalten.

#### **GUTE INFRASTRUKTUR**

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal. Somit sind Sie in kurzer Zeit in umliegenden Städten und können auch die Natur und Ruhe des ländlichen Raumes genießen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

## Auch an Sonn- und Feiertagen kostenlos und unverbindlich besichtigen

Die beste Beschreibung kann eine Besichtigung vor Ort niemals ersetzen. Vereinbaren Sie deshalb noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Immobilien-Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! und vereinbaren mit Ihnen auch gerne einen Besichtigungstermin an Samstag, Sonntag und an Feiertagen. Besichtigungen sind selbstverständlich immer kostenlos und unverbindlich.

Für allfällig offene Fragen und weitere Auskünfte zu dieser Immobilie steht Ihnen Frau Dilara Akan unter +43 676 3754589 jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <7.000m Apotheke <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <4.500m Post <4.500m Polizei <6.000m

#### Verkehr

Bus <1.000m Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap