

*****Dein neues Zuhause in absoluter Ruhelage*****



Objektnummer: 1633/222

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3644 Emmersdorf an der Donau
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Garten:	2.102,00 m ²
Keller:	105,20 m ²
Heizwärmebedarf:	E 150,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	269.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Eigner

Fortuna Real GmbH & Co KG







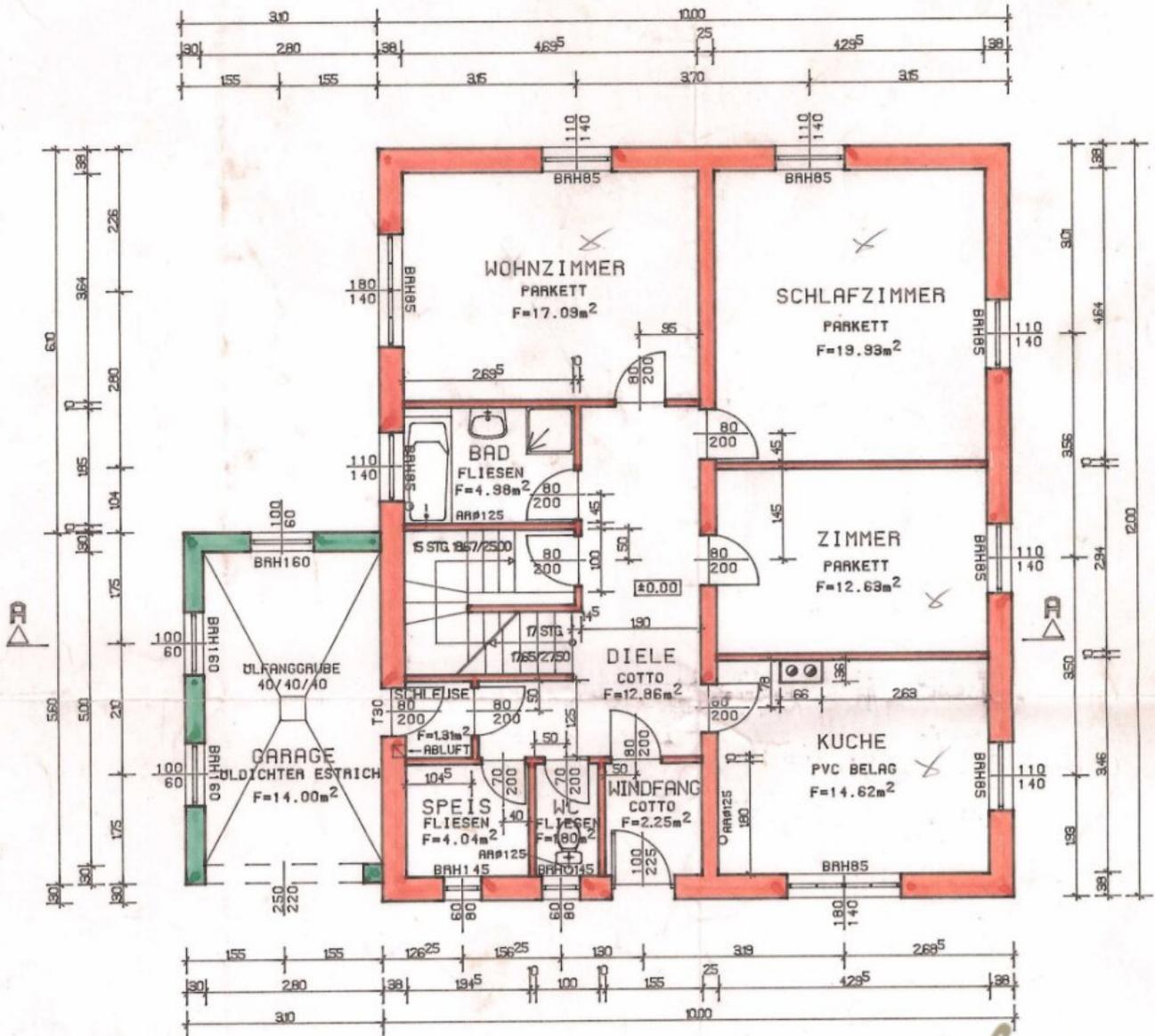




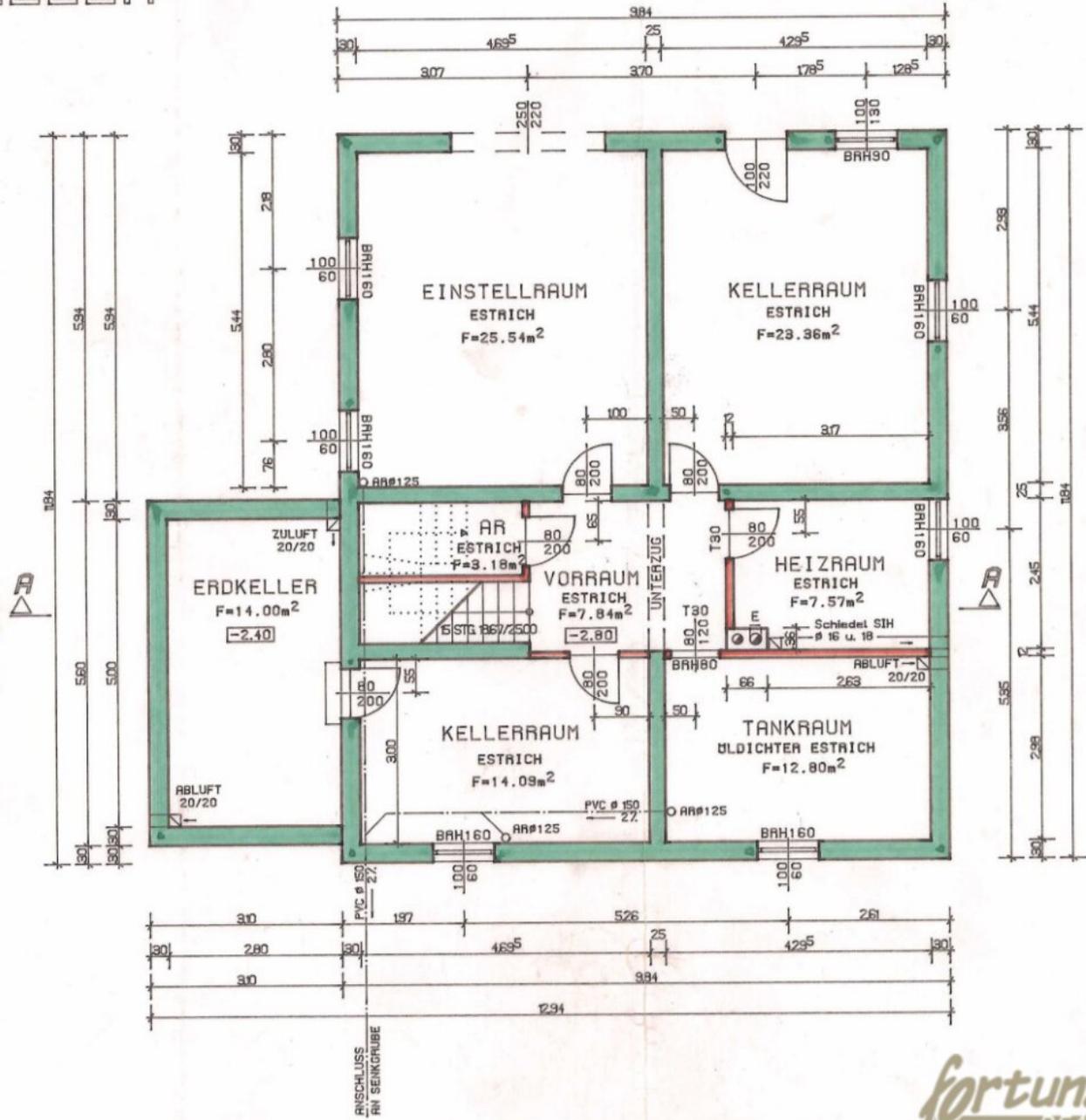




ERDGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Highlights:

- riesiges Grundstück
- absolute Ruhelage
- Zwei Garagen
- Großer Keller + Erdkeller
- kinderfreundliches Ortsgefüge
- Dachboden mit Potenzial
- Tierhaltung möglich
- Tolle Bauweise
- 30 m³ Regenwasserzisterne

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der malerischen Gemeinde **Emmersdorf an der Donau**, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch **Lebensqualität** bietet. Dort gibt es neben **Schule** und **Kindergarten** bald auch einen **Nahversorger**.

Dieses einladende Einfamilienhaus erstreckt sich über großzügige **92m²** und begeistert durch seine **durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet ist. Mit zwei charmanten Zimmern bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als gemütliches Schlafzimmer oder als stilvolles Home-Office – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort.

Das Haus ist im Erdgeschoss ausgebaut. Am Dachboden wurden Vorkehrungen für einen zukünftigen Ausbau getroffen (Wasser, Strom, Heizung). Das gesamte Objekt ist unterkellert. **2017** wurde die **Fassade** komplett **erneuert** und der Keller gedämmt.

Zusätzlich zu den **zwei Garagen** und drei Stellplätzen ist diese Immobilie perfekt für Familien oder Personen, die viel Wert auf Mobilität legen. Nie mehr Parkplatzprobleme!

Hoch- und **Hangwasser** sind bei dieser Liegenschaft **kein Thema!**

Die gepflegte Immobilie besticht nicht nur durch ihre schönen Innenräume, sondern auch durch den **großzügigen Garten**, welcher Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im eigenen Garten entspannen oder mit Freunden und Familie unvergessliche Grillabende veranstalten. Auch für **Hobbygärtner** ist hier genügend Platz, um eigene Pflanzen und Gemüse anzubauen.

Der **Ausblick** von Ihrem neuen Zuhause wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Genießen Sie den Fernblick über die sanften Hügel Niederösterreichs und den beruhigenden Grünblick, der Ihnen ein **Gefühl** von **Weite** und **Freiheit** vermittelt. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen.

Das Innere des Hauses ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. **Fliesen** und **Parkett** verleihen den Räumen eine stilvolle Atmosphäre. Die zentrale Ölheizung sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets ein warmes und behagliches Zuhause haben. Das Badezimmer mit Fenster ist nicht nur funktional, sondern bietet auch eine entspannende **Badewanne** und eine **Dusche**. Hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar abschalten und neue Energie tanken.

Die **Lage** in **Emmersdorf an der Donau** ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie die **Ruhe** und den **Charme** des ländlichen Lebens, während Sie gleichzeitig die **Vorzüge** der **Stadt** nicht weit entfernt haben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe und gut erreichbar.

Ergreifen Sie die **Chance**, Teil dieser wunderbaren **Gemeinschaft** zu werden und genießen Sie alle Annehmlichkeiten, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot 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 <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap