

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großer Hobbywerkstatt in Wöllersdorf**



**Objektnummer: 7939/2300161502**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1995                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 121,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Garten:</b>           | 320,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 81,21 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 435.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

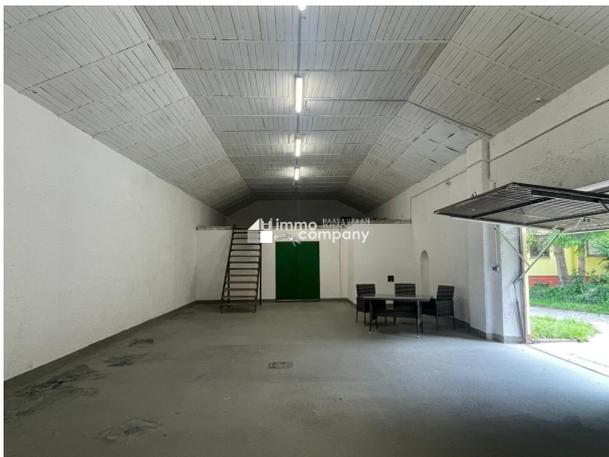


**Dennis Takak**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









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](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wöllersdorf, Niederösterreich!**

Dieses charmante Einfamilienhaus mit großzügigem Nebengebäude vereint Wohnkomfort, Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien und Handwerker.

Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern ist genügend Platz für die ganze Familie. Ob als Rückzugsort oder als Ort für gesellige Zusammenkünfte. Der Außenbereich des Hauses wird Sie ebenso begeistern. Der einladende Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen, während die großzügige Terrasse und der Balkon in Südwestlage Ihnen die Möglichkeit geben, die Sonne bis zum Abend zu genießen. Hier können Sie entspannen, Freunde empfangen oder einfach nur die Natur um sich herum genießen.

Zudem bietet das geräumige Nebengebäude ausreichend Platz für jede Art von Handwerk. Das ehemalige Kino verfügt außerdem über einen kleinen Hobbyraum mit eigenem Badezimmer und einem Büro mit eigenem Zugang.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen.

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**

Arzt <5.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap