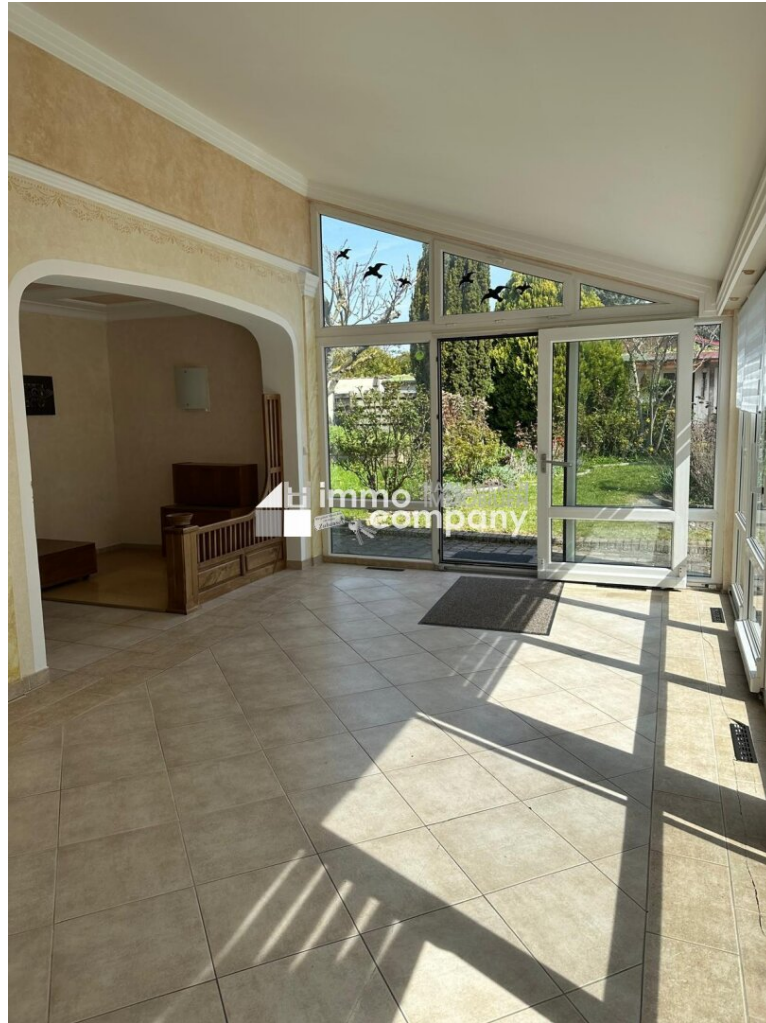


## **So viel mehr als vier Wände – Charakterhaus mit Gartenzauber**



**Objektnummer: 7939/2300161499**

**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>	2130 Mistelbach
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

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

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

*Wir helfen Menschen  
zu Hause*

**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.

Website

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

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf drei Ebenen bietet viel Platz für die ganze Familie und punktet mit durchdachter Raumaufteilung, charmanten Details und einem gepflegten Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss befinden sich eine voll ausgestattete Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Essbereich sowie ein beheizbarer Wintergarten mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Der Zugang zum Garten erfolgt direkt über den Wintergarten. Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit Grillplatz, ein praktischer Abstellraum bzw. eine Werkstatt sowie ein Brunnen zur Bewässerung der Grünflächen.

**Obergeschoss:** Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Highlight ist der begehbare Kleiderschrank, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

**Dachbodengeschoss:** Ein paar Stufen führen weiter nach oben ins Dachbodengeschoss, wo sich zwei weitere Schlafzimmer befinden

**Kellergeschoss:** Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet neben zwei großen Kellerräumen auch einen Wasch- und Trockenraum sowie eine eigene Sauna – ein echtes Wellness-Extra für kalte Tage.

**Parkmöglichkeiten:** Eine Garage steht direkt am Haus zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen PKW-Stellplatz vor der Garage.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei einer Finanzierung.

Für alle weiteren Fragen und einer persönlichen Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap