

## **Saniertes Eigenheim zum TOP-Preis - 195.000€**



**Objektnummer: 1751/43**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Mannersdorf an der March
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	82,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG  
1100 Wien

T +43 664 135 0251













AUTHENTIC  
REALESTATE

# IMMO JOURNEY

powered by AUTHENTIC Real Estate



**Andreas Putz**  
Immobilienexperte

+43 664 3500 312  
andreas.putz@authentic-realestate.at  
www.authentic-realestate.at



Datenbasiert statt Bauchgefühl



Individuelle  
Kalkulation



Aktuelle  
Marktentwicklung

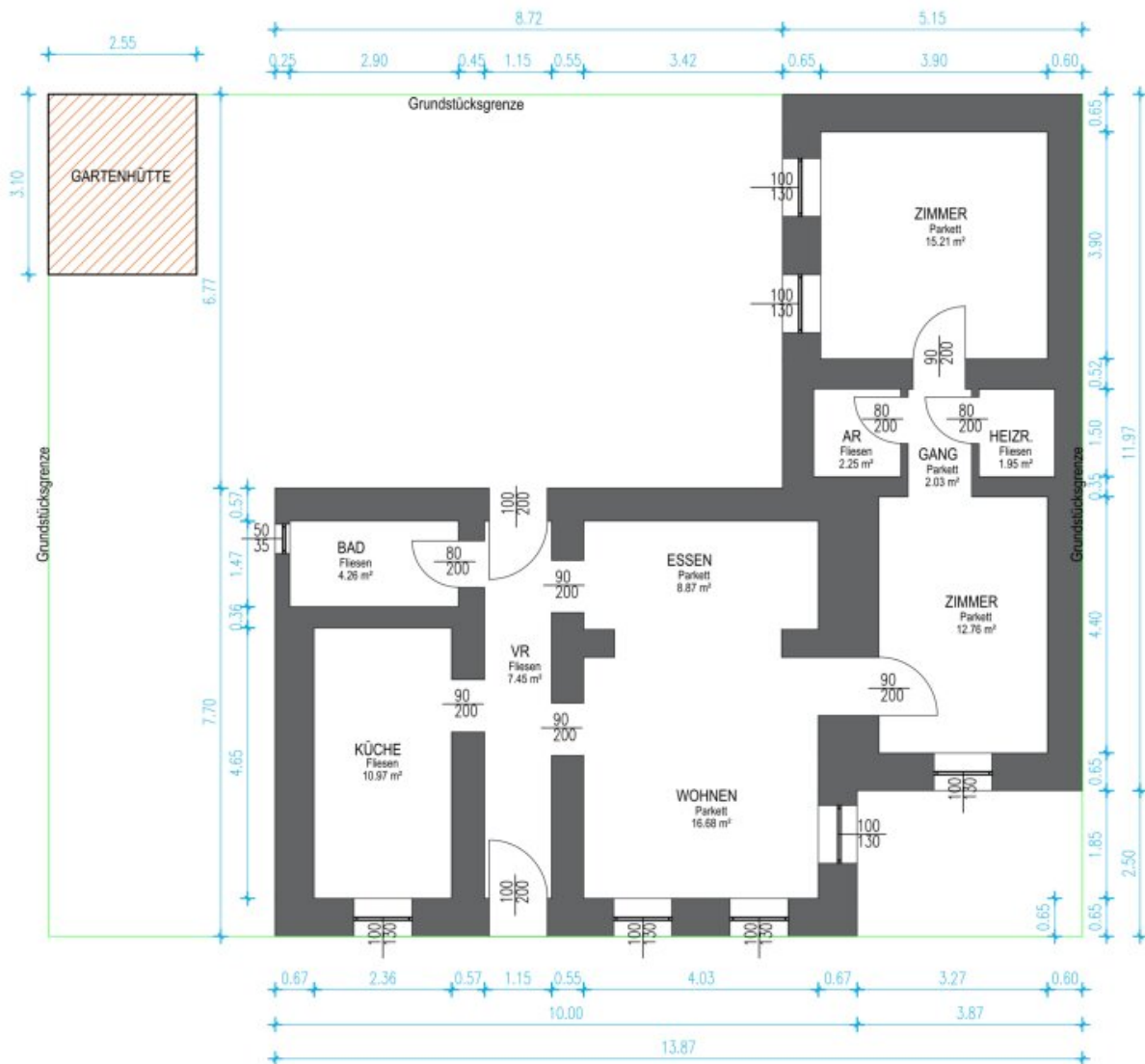


**100%**  
kostenloses  
Suchprofil  
erstellen

Jetzt kostenlos  
Suchprofil erstellen!



AUTHENTIC  
REALESTATE



Wohnnutzfläche = 82.43 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche = 213 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS M. 1:100**



## Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 vereint gemütliches Wohngefühl mit leistbarem Wohnen. 1990 wurde es um einen zusätzlichen Raum erweitert, und im Jahr 2022 einer umfassenden Modernisierung unterzogen, die das Haus in einen zeitgemäßen und äußerst komfortablen Wohnraum verwandelte.

Auf **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **213 m<sup>2</sup> großen Grundstück** finden Paare oder kleine Familien genügend Platz, um sich wohlfühlen. Der Grundriss ist optimal durchdacht: Zwei helle Schlafzimmer sorgen für Rückzugsmöglichkeiten und angenehme Ruhe. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt. Die separate Küche bietet einen praktischen Raum für alle, die gerne kochen und ihre Mahlzeiten in einem eigenen, ruhigen Bereich zubereiten möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Dank der Sanierung präsentiert er sich modern, hell und einladend – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Momente. Ein angrenzender Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation des Haushalts.

Für umweltfreundliche und effiziente Wärme sorgt eine moderne **Luftwärmepumpe**, die das gesamte Haus kostengünstig beheizt. Ein eigener Heizraum nimmt die Haustechnik auf und hält diese vom Wohnbereich getrennt.

Der kleine, gepflegte Garten lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder abends gemütlich ausklingen zu lassen. Gleichzeitig bietet er genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Zudem eröffnet sich die Option, das Haus nach Bedarf aufzustocken oder zu erweitern, was zusätzlichen Spielraum für zukünftige Entwicklungen bietet. Insgesamt überzeugt dieses Einfamilienhaus mit einer harmonischen Verbindung aus traditionellem Charme und moderner Technik – ein ideales Zuhause für alle, die in ruhiger Umgebung komfortabel wohnen möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap