

**!!! RESERVIERT !!! Traumlage !!!**



**Objektnummer: 7939/2300161635**

**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>	2534 Groisbach
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	642,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Huber**

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





























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

Suche **Häuser, Grundstücke** und **Wohnungen** für **Vormerkkunden!**

**TOP MAKLER 2024**

**Gaby Huber: 0664 84 10 770**  
[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)

TRIESTINGTAL · MÖDLING · WR. NEUSTADT

Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

**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 der malerischen Gemeinde Alland - Groisbach, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch die perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte.**

**Mit einem großzügigen Wohnraum von 140 m<sup>2</sup> und fünf hellen, einladenden Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnambiente legen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen eine individuelle Gestaltung und schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit.**

**Der Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die Loggia Ihnen einen geschützten Ort bietet, um die Natur zu genießen. Hier können Sie sonnige Tage verbringen, während Ihre Kinder im Garten spielen oder Sie einfach die Seele baumeln lassen.**

**Die Innenausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Holzfußböden verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Der Kamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Mit zwei Badezimmern und zwei WCs sind Sie bestens ausgestattet, um auch größere Familien und Gäste zu bewirten.**

**Die Zentralheizung und die Flüssiggasversorgung garantieren Ihnen eine effiziente und kostengünstige Beheizung des Hauses. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung und laden zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl die Busverbindungen als auch der nahegelegene Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.**

**In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem erreichbar. So genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.**

**Strom - Autark es gibt keine Stromkosten.**

**All dies und noch viel mehr erwartet Sie in diesem traumhaften Einfamilienhaus in Alland - Groisbach. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause zu gestalten, wartet auf Sie – greifen Sie zu und machen Sie diesen Traum wahr!**

**Kaufpreis: 650.000,00 € – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

**Bitte, melden Sie sich für diese Liegenschaft nur - wenn Sie auch die Finanzierung gesichert haben.**

**Oder nehmen Sie unser Finanzierungs – Service in Anspruch.**

**Lassen Sie sich von unseren Finanzierungspartnern ein unverbindliches und kostenloses Angebot vorlegen.**

**Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer**

**ersuchen wir um Verständnis,**

**dass nur ANFRAGEN mit der ANGABE der vollständigen**

**NAMEN & ANSCHRIFT & TELEFONNUMMER bearbeitet werden.**

**Wir benötigen für Objektanfragen:**

**O Ihren vollständigen Namen**

**O Ihre vollständige Anschrift**

**O Telefonnummer und**

**O Mailadresse**

**Ansprechpartner:**

**Frau Gabriela Huber**

**Verkaufsdirektor**

**M: 0043 664 8410 770**

**[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)**

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.**