

**Raus aus der Stadt und rein in die Natur mit 250qm  
Wohnfläche**



**Objektnummer: 7939/2300161756**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4731 Prambachkirchen
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

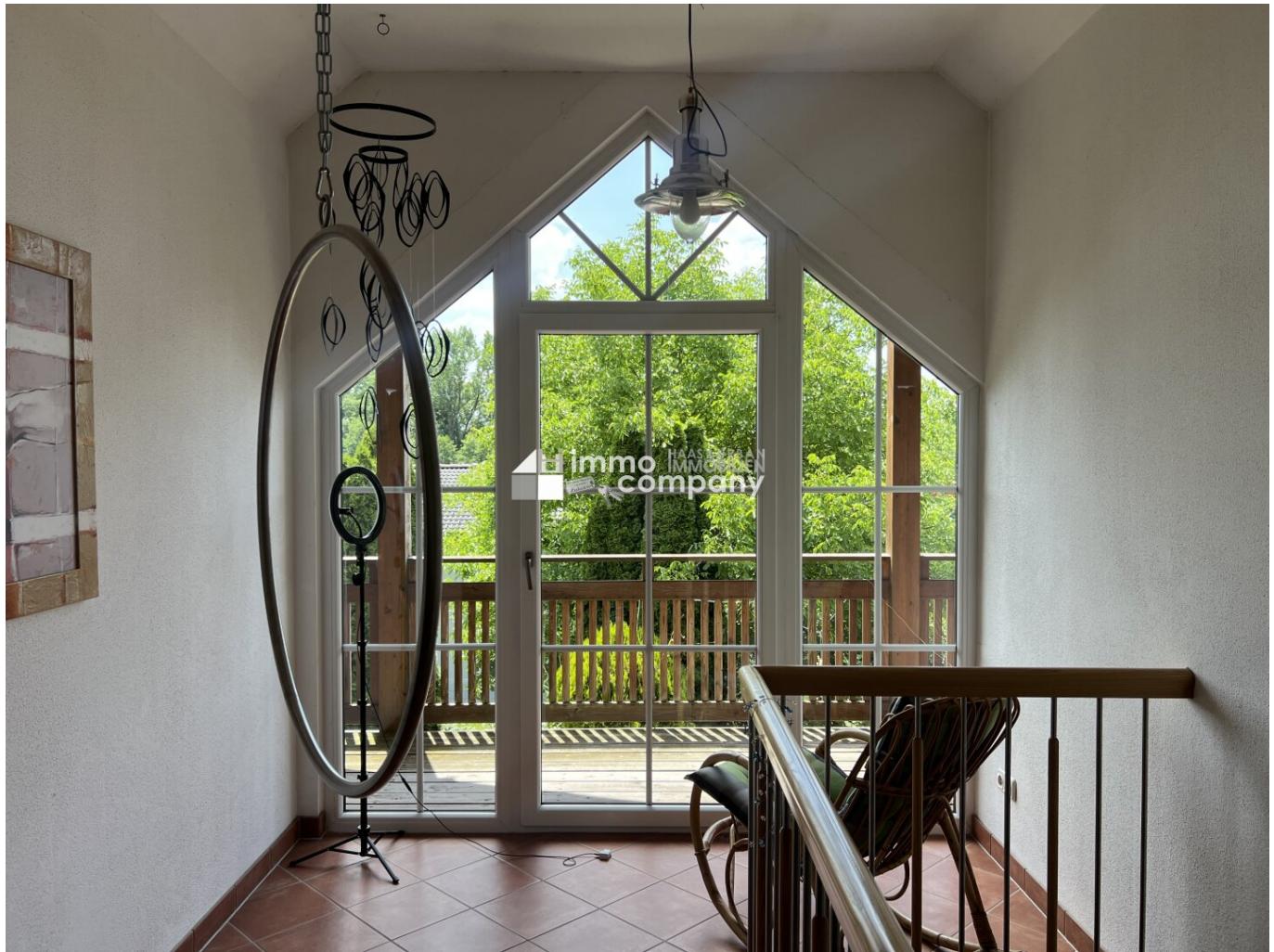


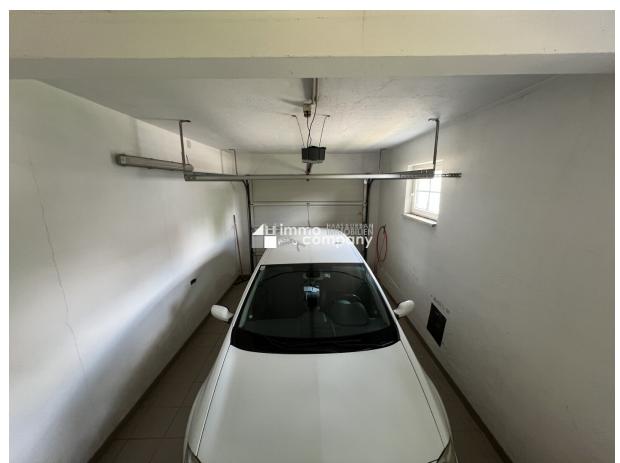
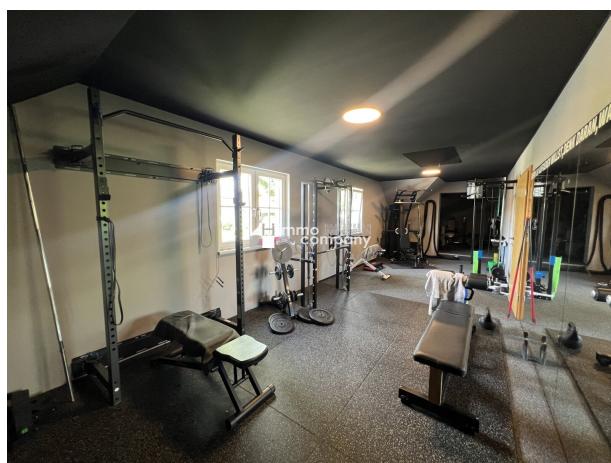
**Hakan Mousawi**

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

H +43 699 18410113









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.

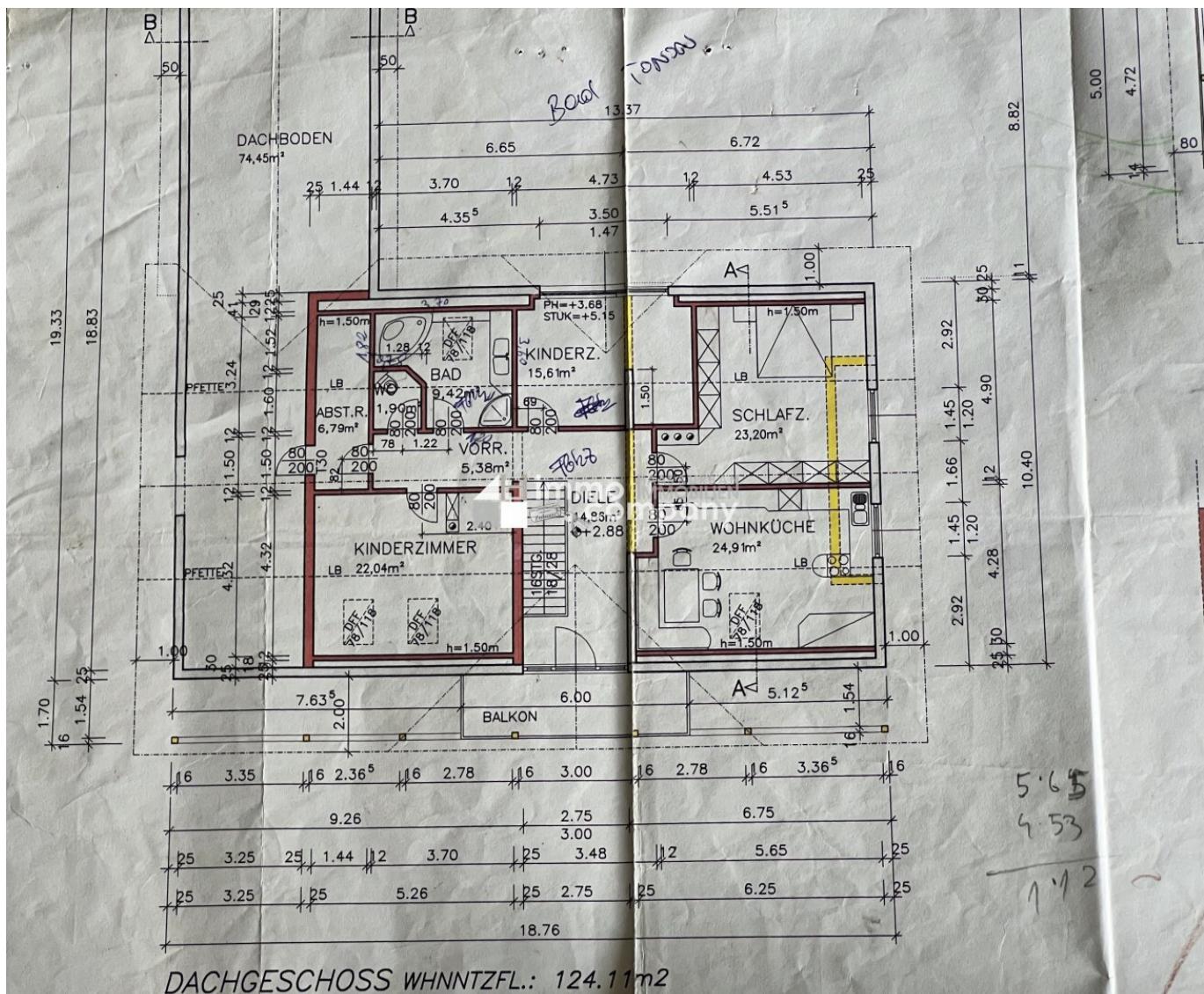


Website



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





# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus mit rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Raum für eine große Familie, zwei Haushalte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Umgebung ist angenehm ruhig – ideal zum Leben und Entspannen.

Zum Haus gehört ein weitläufiger Garten sowie drei Garagen. Eine davon befindet sich in einem separaten Nebengebäude, das sich gut für handwerkliche oder kreative Hobbys eignet – ganz nach individuellem Bedarf.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1966 errichtet. Im Jahr 2002 wurde das Obergeschoss neu aufgebaut und in diesem Zuge auch teilweise modernisiert. Dabei wurde sowohl im Ober- als auch im Erdgeschoss stellenweise eine Fußbodenheizung installiert.

Die Raumaufteilung lautet wie folgt:

Erdgeschoß:

1 Wohnzimmer

1 Küche + Essbereich

1 Speisekammer

1 Durchgangszimmer

1 WC

2 Terrasse

1 Vorraum

2 Büroräumlichkeiten mit eigener Eingangstür (separate Wohnungsmöglichkeit)

Obergeschoß:

4 Schlafzimmer

1 Badezimmer

1 WC (separat)

1 Balkon

1 Vorraum

1 Großer Hobbyraum (Fitness)

Dieses großräumige Haus mit Garten bietet alles, was das Herz begehrte, und ist definitiv eine Besichtigung wert!

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen dieses Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Wir informieren gemäß AI-Act über die Verwendung von KI-generierten Bildern in unseren Inseraten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

0699 184 101 13

[hakan.mousawi@immo-company.at](mailto:hakan.mousawi@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.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap