

**WO DER GARTEN ZUM SPA WIRD UND DAS HAUS ZUM  
LEBEN MIT ALLEN SINNEN!**



**Objektnummer: 7939/2300161896**

**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>	2831 Warth
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 260,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,14
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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 HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

**TIPP: Spazieren Sie doch mal eine Runde durch das Haus und den Garten:** <https://my.realonaut.com/player/w20o0/de>

### **Drei Ebenen voller Lebensfreude – mit Holz, Wasser & Feuer**

Dieses Haus besticht durch die schöne Gestaltung mit Holz in vielen Bereichen, durch das Pool im Garten, welches an heißen Tagen für Abkühlung sorgt und durch die Sauna im Garten, die Ihnen einheizt. Das Haus aus den 30er Jahren wurde 1997 erweitert, umgebaut und zum Teil erneuert. So wurde das Dach neu eingedeckt, die Fenster getauscht, die Gasheizung installiert (die Therme ist vor rund 3 Jahren neu gemacht worden), elektrische Arbeiten, Installationsarbeiten, ec. vorgenommen. Natürlich bedarf es einiger Erneuerungen, damit das Haus wieder im vollen Glanz erstrahlt. Das Highlight ist sicherlich der gepflegte Garten mit Swimmingpool, Griller, einer Sauna, einer Hütte, Platz für mehrere Autos zum Parken und eine überdachte Terrasse/Sitzmöglichkeit. Ein Rasenroboter übernimmt das Mähen und spart Ihnen Arbeit. Hier fällt es Ihnen sicher leicht zu entspannen, anzukommen und den Tag ausklingen zu lassen.

**Sie betreten das Haus über Treppen und finden hier drei Ebenen mit verschiedenen Räumlichkeiten. Hier ein Überblick dazu:**

1. Ebene - über einige Stufen erreichen Sie nach unten hin das Erdgeschoss mit einem Flur, dem Schlafzimmer, das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster, sowie den Technikraum
2. Ebene - über die Holztreppe erreichen Sie nach oben hin den ersten Stock mit dem großzügigen Wohnzimmer mit Wohnbereich und Essbereich, welches durch das Holz viel Gemütlichkeit und Wärme ausstrahlt; hier finden Sie auch einen Schwedenofen, der sich super für die Übergangszeit eignet; weiters kommen Sie hier zu Küche mit dem Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten
3. Ebene - über die Holztreppe erreichen Sie nun noch das Dachgeschoss; hier erwartet Sie ein großer Raum, welcher nach eigenen Wünschen noch gestaltet und geteilt werden kann (früher drei Zimmer); ebenso gibt es bereits ein Badezimmer mit Dusche und WC

Die besondere Aufteilung mit dem Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet Ihnen vor allem an heißen Tagen und Nächten eine angenehme Kühle. Ebenso könnten dieses Zimmer und dem Badezimmer auch für einen kleinen, eigenen Bereich für Teenager oder Familienangehörige, sowie Besucher genutzt werden.

Wie Sie sehen, gibt es hier einen guten Gestaltungsbereich für Sie nach Ihren Bedürfnissen.

Die Lage dieses Einfamilienhauses könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof erreichen Sie problemlos die umliegenden Städte und Gemeinden. In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem Schulen (über einen kleinen Fußweg abseits der Hauptstraße), Supermärkte und Bäckereien, was den Alltag stressfreier und angenehmer gestaltet. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Somit fällt das Pendeln leicht.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, ein Zuhause zu erwerben, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Warth Ihr neues Zuhause werden kann. Ich freue mich auf Sie!**

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 <6.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap