

## **Ein-/Zwei- oder Dreifamilienhaus - die Entscheidung liegt bei Ihnen!**



**Objektnummer: 1738**

**Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Ossarn
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,50 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 255,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

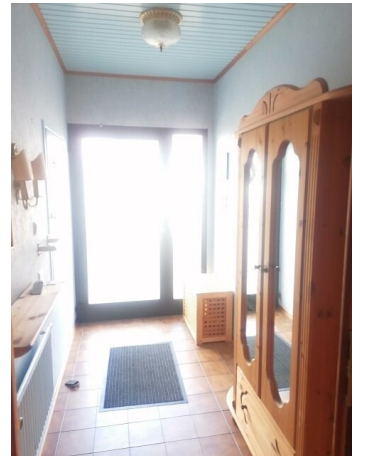
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dirjana Reißner**

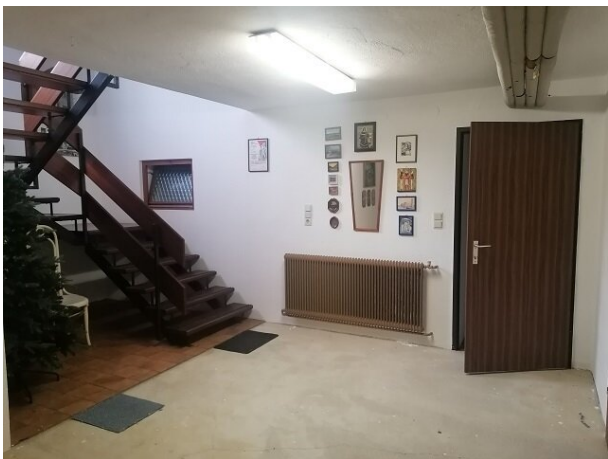
Dream Real Immobilien GmbH & Co KG  
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg







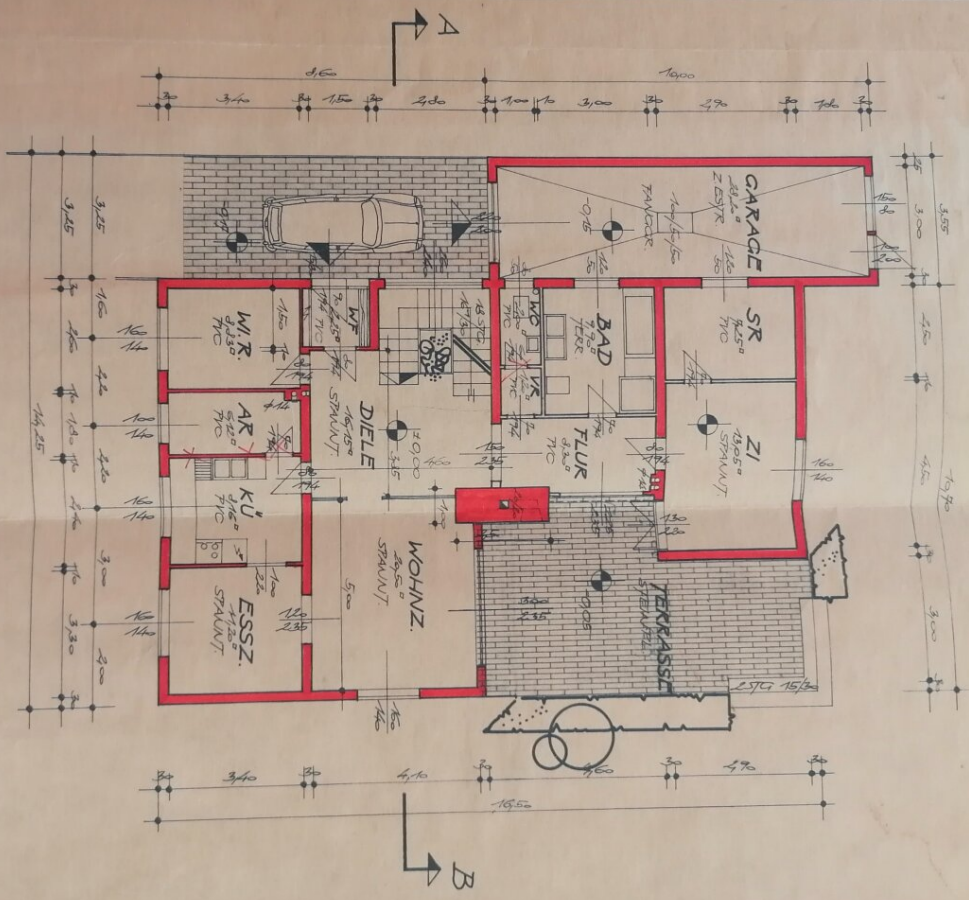


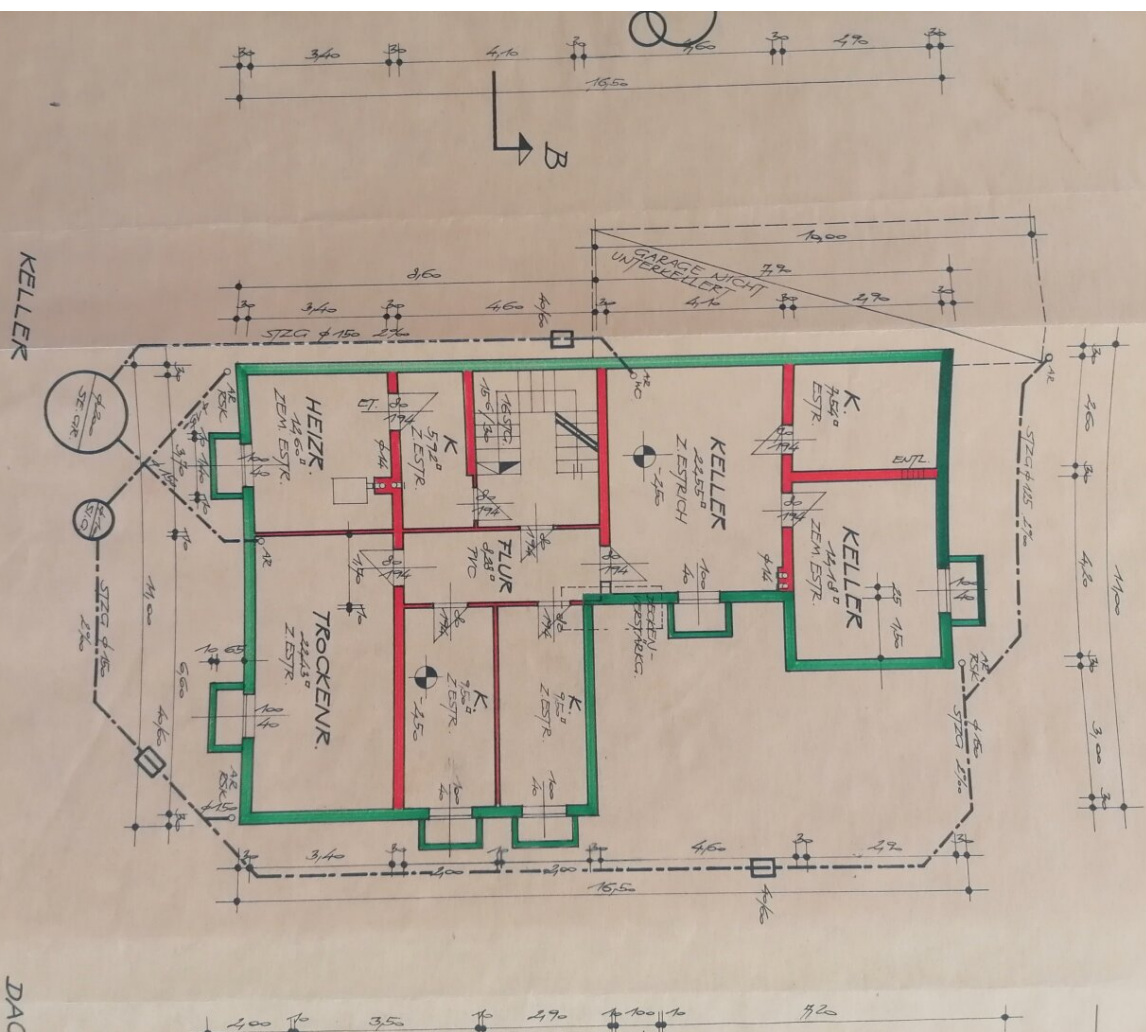


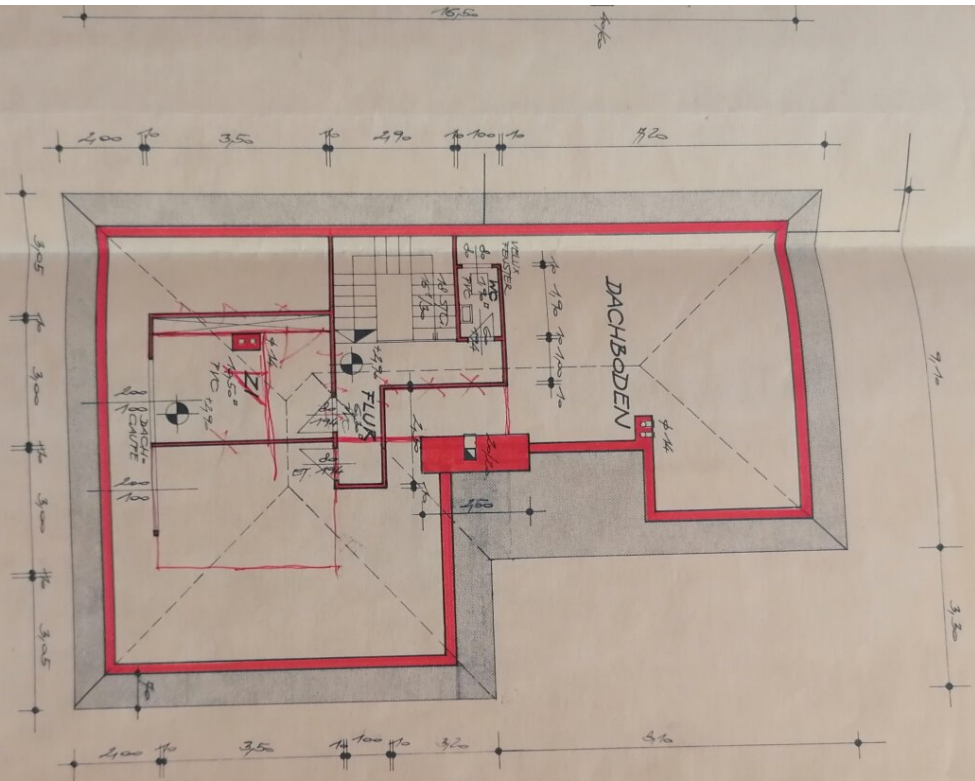
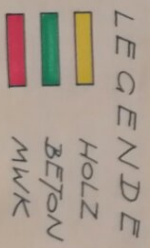
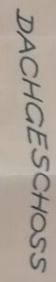












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese entzückende Liegenschaft in ruhiger und familienfreundlicher Lage in der Katastralgemeinde Ossarn, bei Herzogenburg.

Ende der 70er Jahre in massiver Bauweise erbaut, wurde das Haus über die Jahre liebevoll gepflegt und modernisiert - ein Zuhause, in dem gerne gelebt wurde. Qualitativ hochwertige Ausführung, uneinsehbarer Garten, ein ca. 8x4 m großer Pool der die Erinnerung an den letzten Griechenlandurlaub aufkommen lässt, schönes Gartenhaus, die überdachte, vor Regentropfen schützende große Terrasse und v.m. lassen die Liegenschaft wie eine Ruheoase wirken - ein Platz der Lebensqualität bietet.

Das Haus eignet sich sowohl für kleinere als auch größere Familien, da der Dachboden ausgebaut (derzeit nur 1 Zimmer und Bad) bzw. das Haus um ein weiteres vollwertiges Stockwerk erweitert werden könnte (BK I,II, 3 Wohneinheiten erlaubt).

Das Erdgeschoß teilt sich auf in: Vorzimmer, Küche mit Essbereich und offenem Zugang zum Wohnzimmer, Schlafzimmer, 1 großes Kinderzimmer, aus dem bei Bedarf wieder 2 gemacht werden könnten, Bad und Toilette.

Das Haus ist voll unterkellert und hat einen eigenen Ausgang in den Garten: hier befinden sich die Haustechnik, ein Weinstüberl, und mehrere Stauräume, die sich auch als Hobbyräume anbieten.

Eine Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum vervollständigt das Bild. Bei Bedarf kann ein Carport auf dem Garagenzufahrtsweg gebaut werden.

Neuerungen erfolgten u.a. an Fenstern, Küchen E-Geräten (Miele), Gastherme (Brennwertkessel), Dachisolierung uvm.

Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: von der 2 Gehminuten entfernten Bushaltestelle sind sie in 4 Minuten am Rathausplatz.

Auf Ihren Anruf freut sich Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap