

**Atmosphäre, die berührt – ein Zuhause mit Weite und Charakter**



**Objektnummer: 7939/2300162097**

**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>	7022 Schattendorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	43,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	277.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Kosten beinhalten Gas, Wasser, Strom & Rauchfang

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lena Schöll**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH



 Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

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

# Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft beauftragt.

Errichten Sie sich Ihren **(T)Raum des Wohnens in einer der schönsten Wohnlagen** des Nordburgenlands. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, eine Immobilie nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Es erwarten Sie im **Haus auf ~185m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf 2 Etagen folgende Raumaufteilung:

**Im OG:** Vorraum, 3 Zimmer, Bad, WC (separat), Küche + Essbereich

**Im EG:** Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Abstellraum, WC, Zugang auf die Loggia

**Im Keller:** Vorraum, Heizraum plus ein separates Zimmer - ideal für ein gemütliches Kellerstüberl

**Ihre Autos / Fahrzeuge** parken Sie im großzügigen Einstellplatz direkt am Haus.

**Der gemütliche Garten** wird Sie zusätzlich begeistern. Der Garten bietet diverse Gestaltungsmöglichkeiten.. wir sind auf Ihre Ideen gespannt :-)

**Was soll ich lange beschreiben - schauen Sie es sich selbst an. Einen besseren Eindruck können Sie von dieser Liegenschaft nicht bekommen!**

---

**Pläne und weitere Fotos** erhalten Sie gern auf Anfrage. Am besten ist es, wir vereinbaren uns einen Termin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

---

## Wer Schattendorf noch nicht kennt:

Schattendorf ist eine charmante Gemeinde im Bezirk Mattersburg mit ca 2.300 Einwohnern. Eingebettet in den Naturpark Rosalia-Kogelberg bietet der Ort Natur, Ruhe und hohe Lebensqualität. Nahversorgung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind direkt im Ort vorhanden. Durch die gute Verkehrsanbindung sind Mattersburg, Eisenstadt und Wiener Neustadt schnell erreichbar. Wien erreicht man in rund einer Stunde mit Auto oder Bahn.

---

## Infrastruktur / Entfernungen

## **Gesundheit**

- Arzt - 800m
- Apotheke - 2,4km / 2min mit dem Auto
- Krankenhaus - 20km / ca. 20min mit dem Auto

## **Kinder / Schulen**

- Kindergarten - 1km
- Volksschule - 1km
- Mittelschule - 1km

## **Nahversorgung**

- Supermarkt - 140m
- Bäckerei - 1km

## **Verkehr**

- Autobahnanschluss Wulkaprodersdorf - ca. 13km
- Bahnhof - ca. 1km

## **Sonstige**

- Bank - 1km
  - Post - 1km
  - Polizei - 1km
- 

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet 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 <3.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <6.500m

## **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap