

## **Top saniertes Einfamilienhaus mit Pool**



**Objektnummer: 960/73176**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3680 Persenbeug             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2009                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 142,21 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                           |
| <b>WC:</b>               | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                           |
| <b>Keller:</b>           | 71,72 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 54,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 629.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

22.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

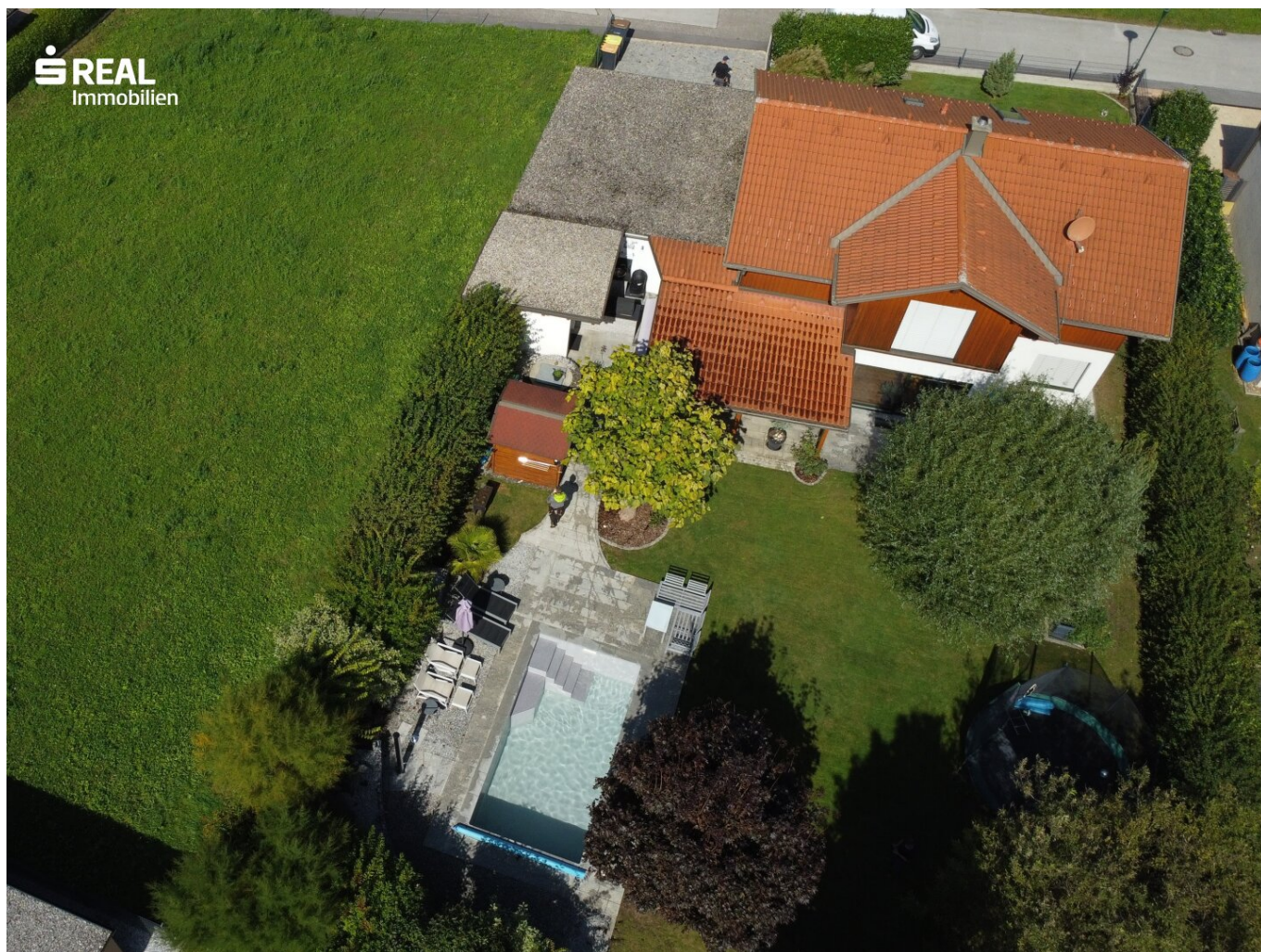


**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992  
H +43 676 5635992





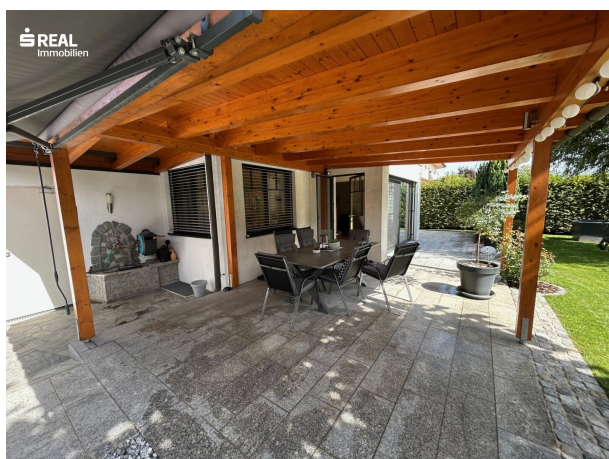
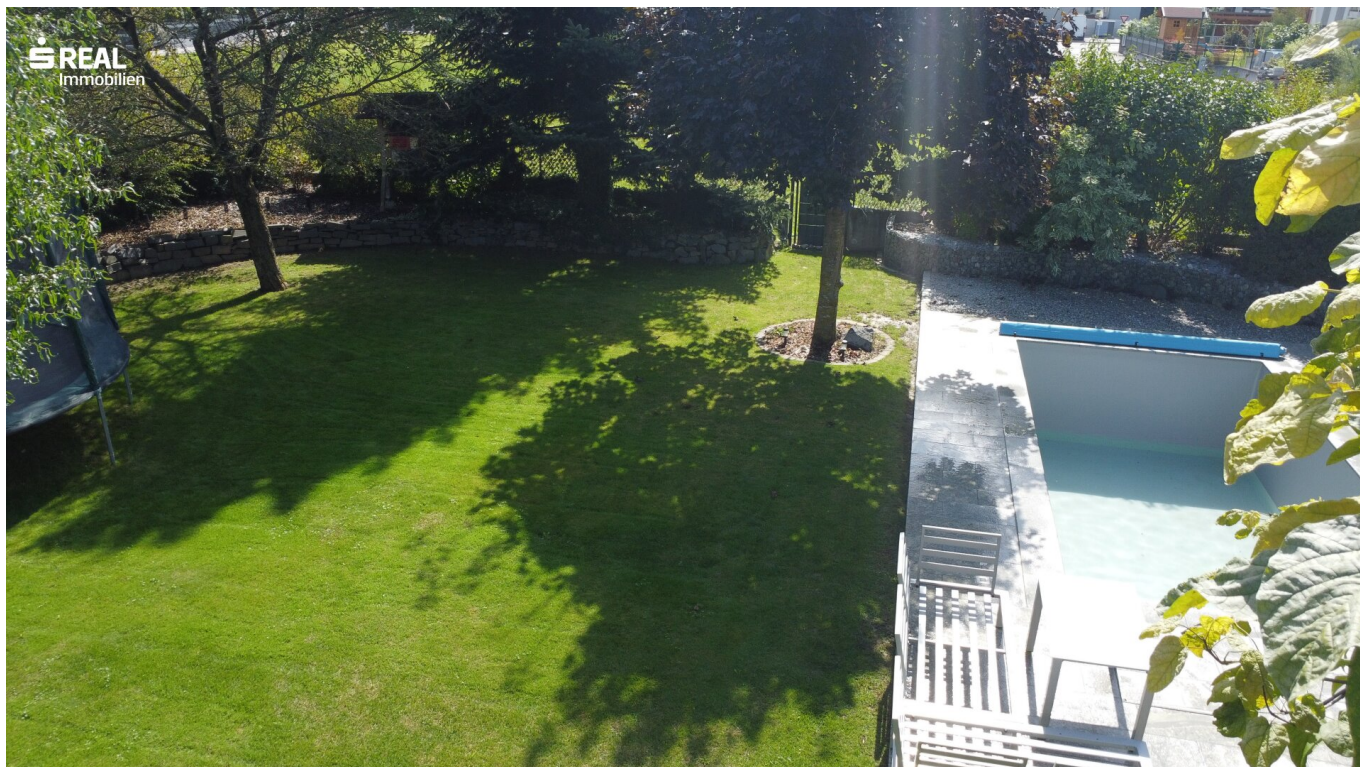




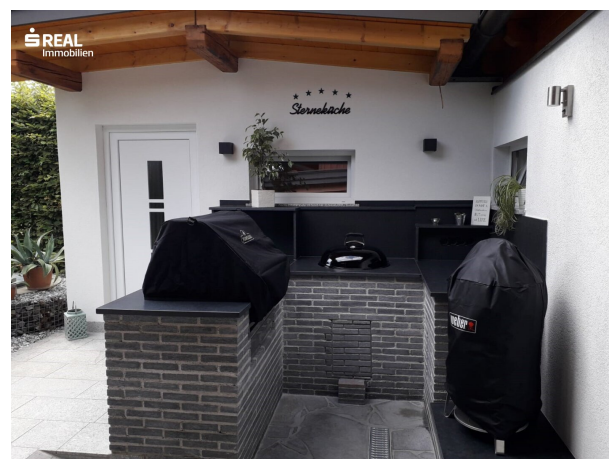
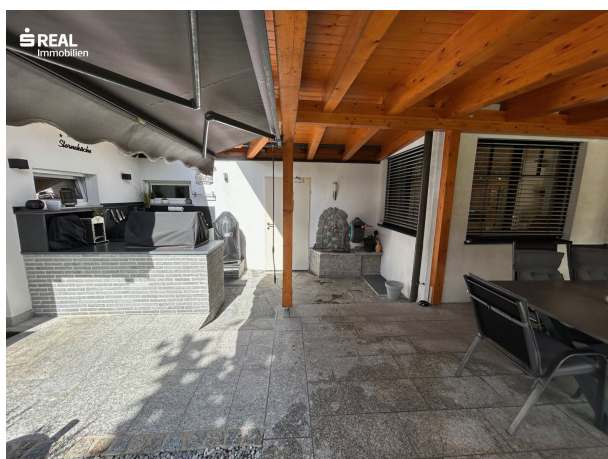
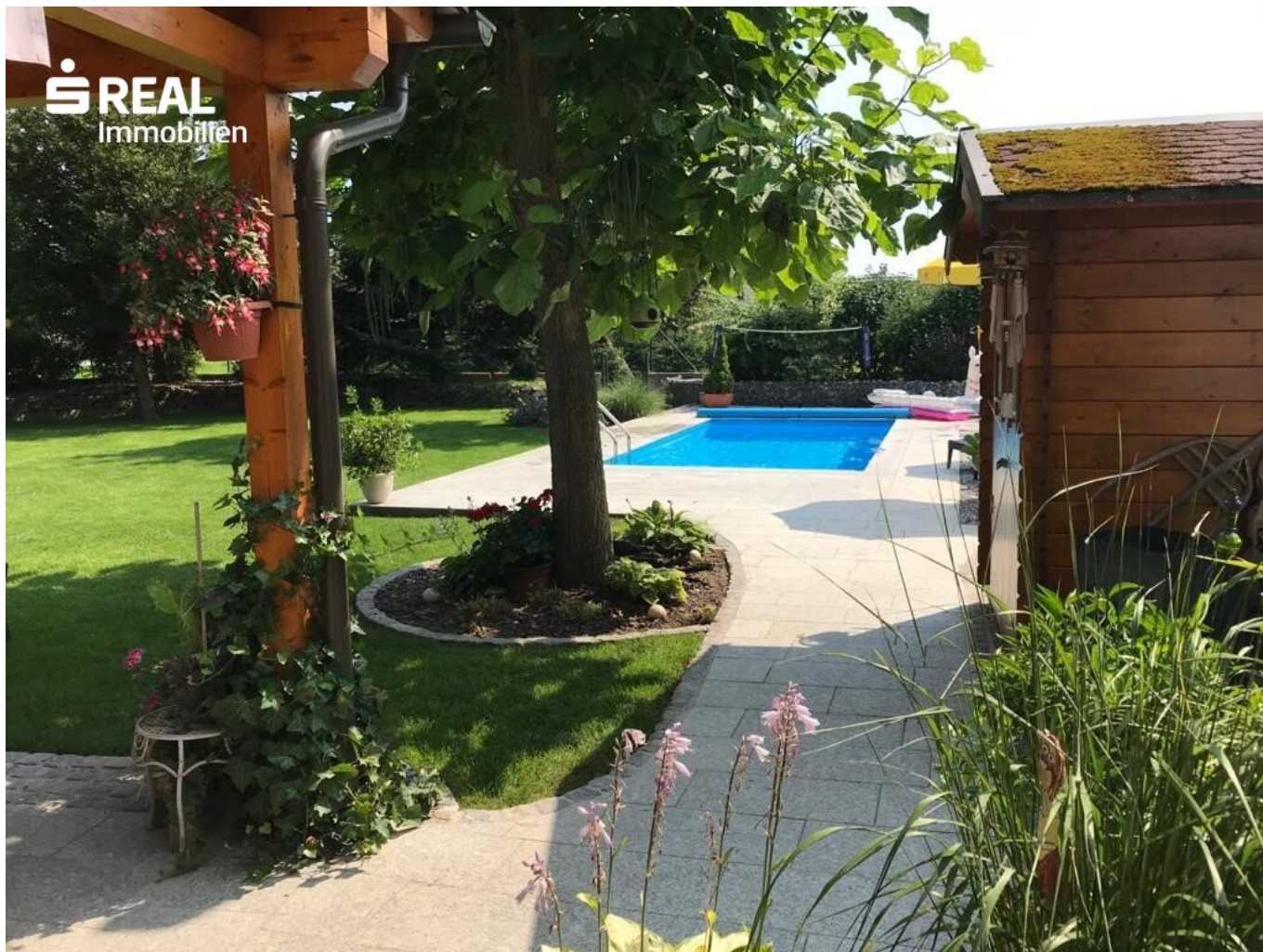




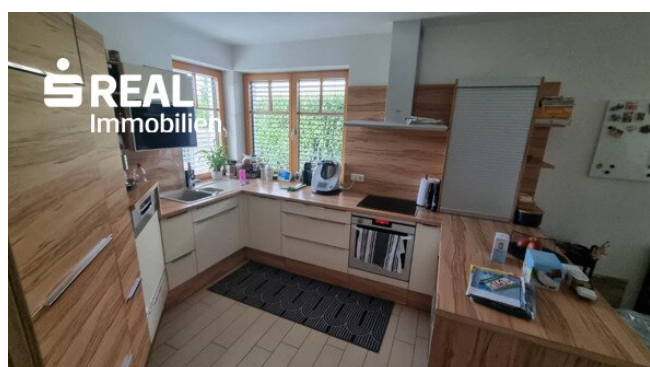








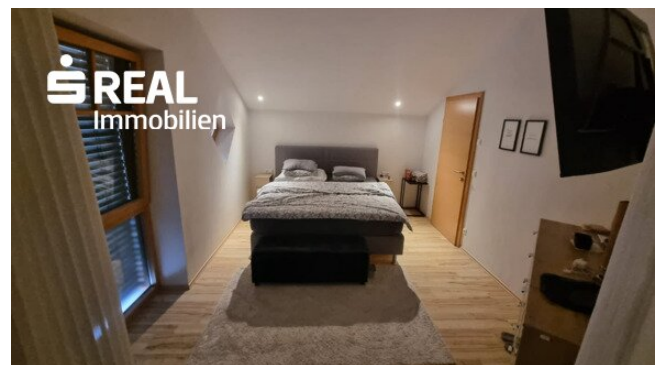
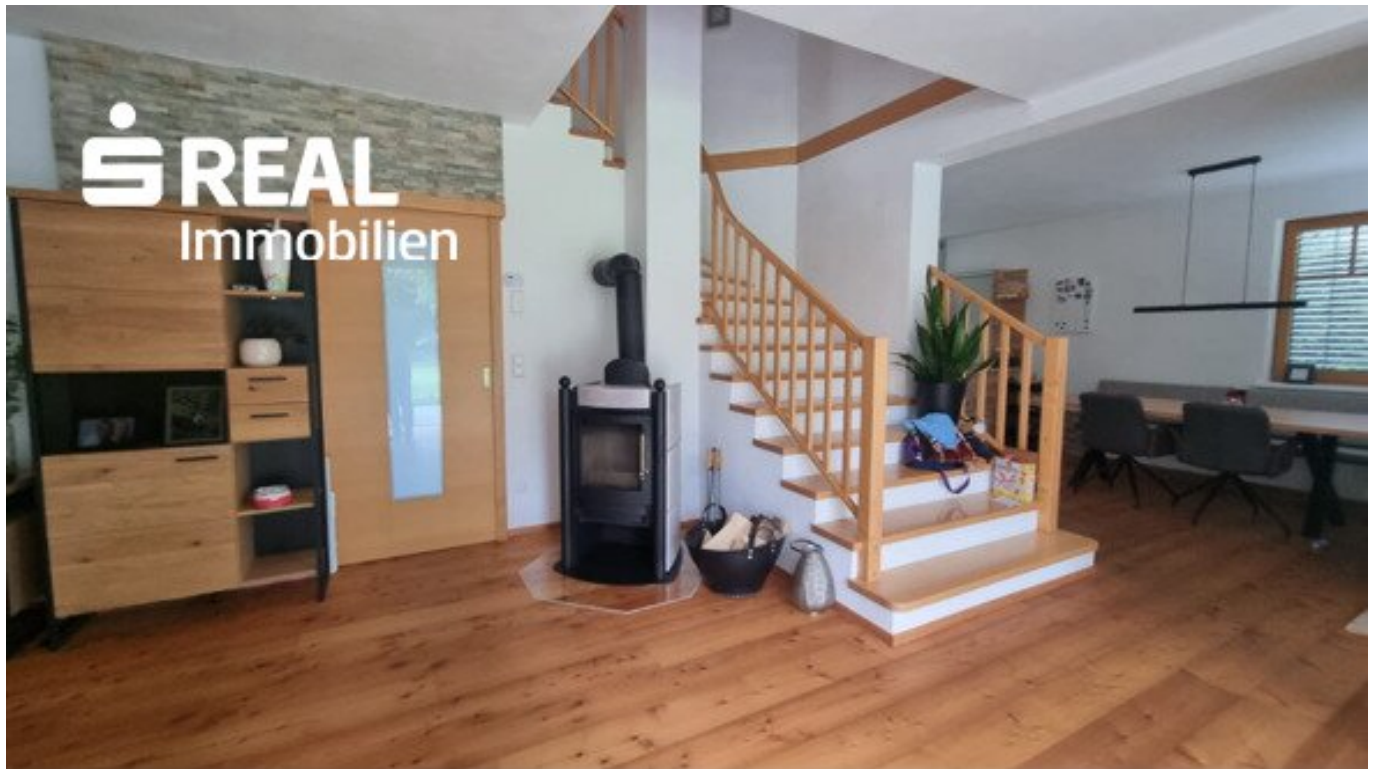




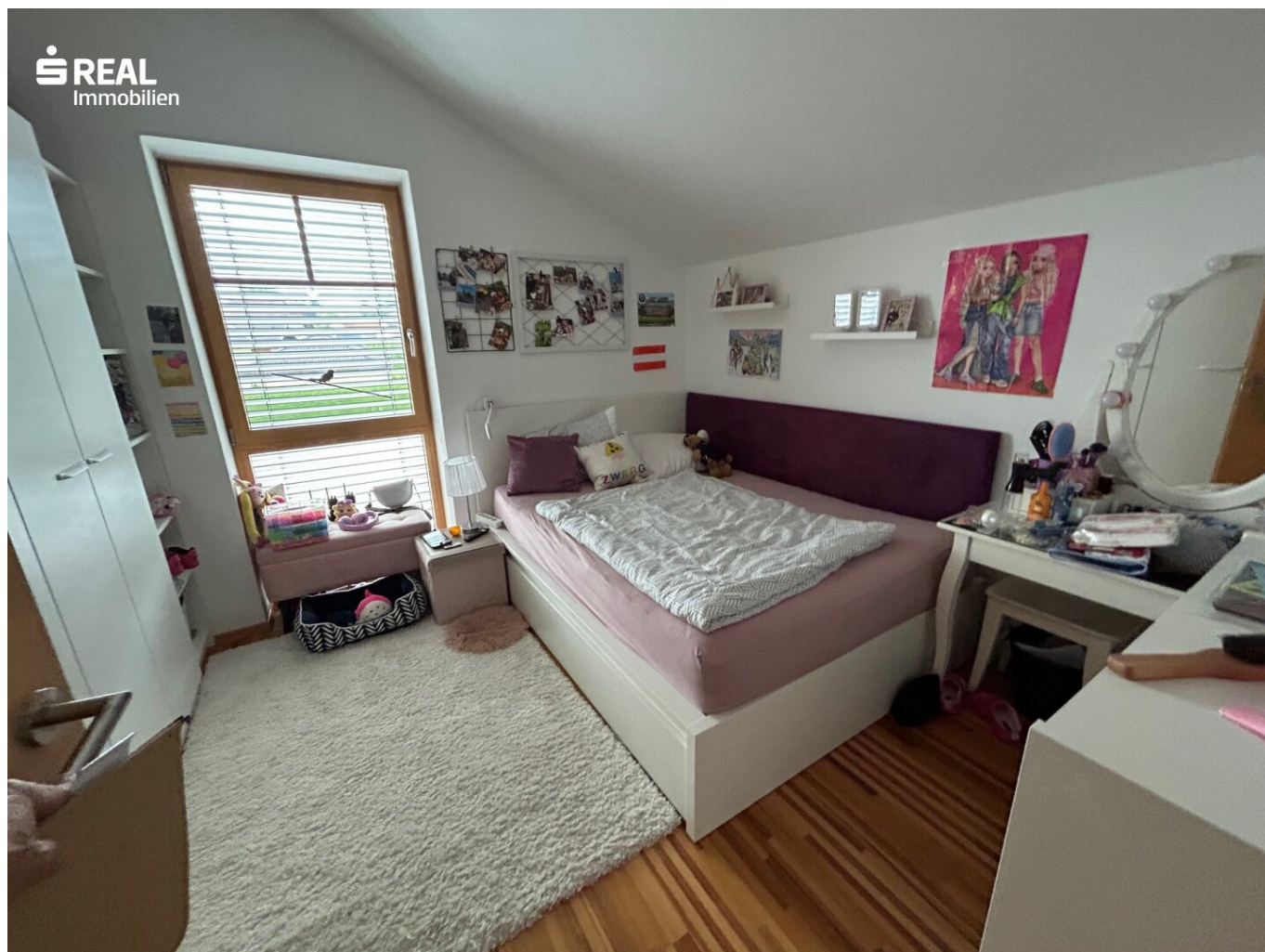








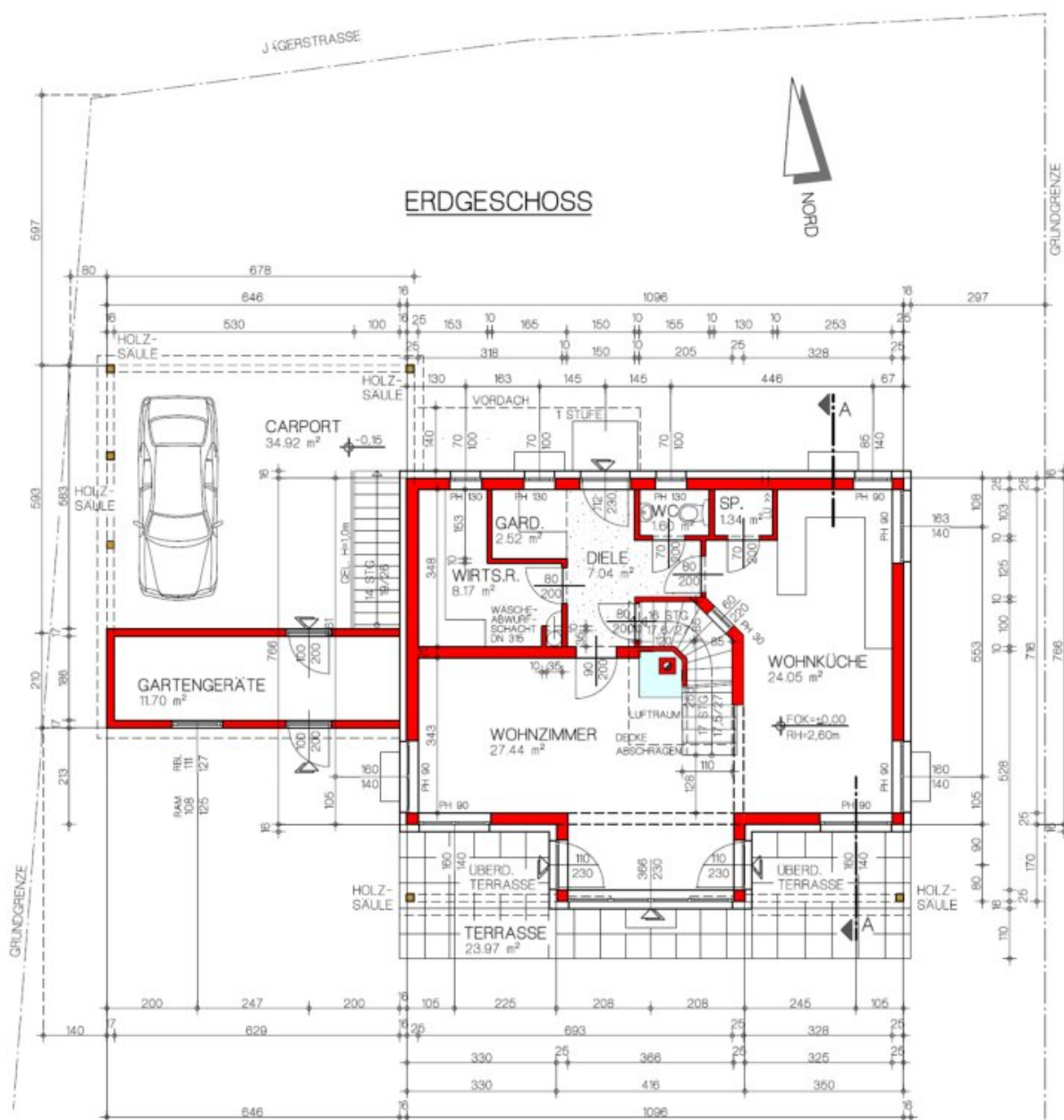






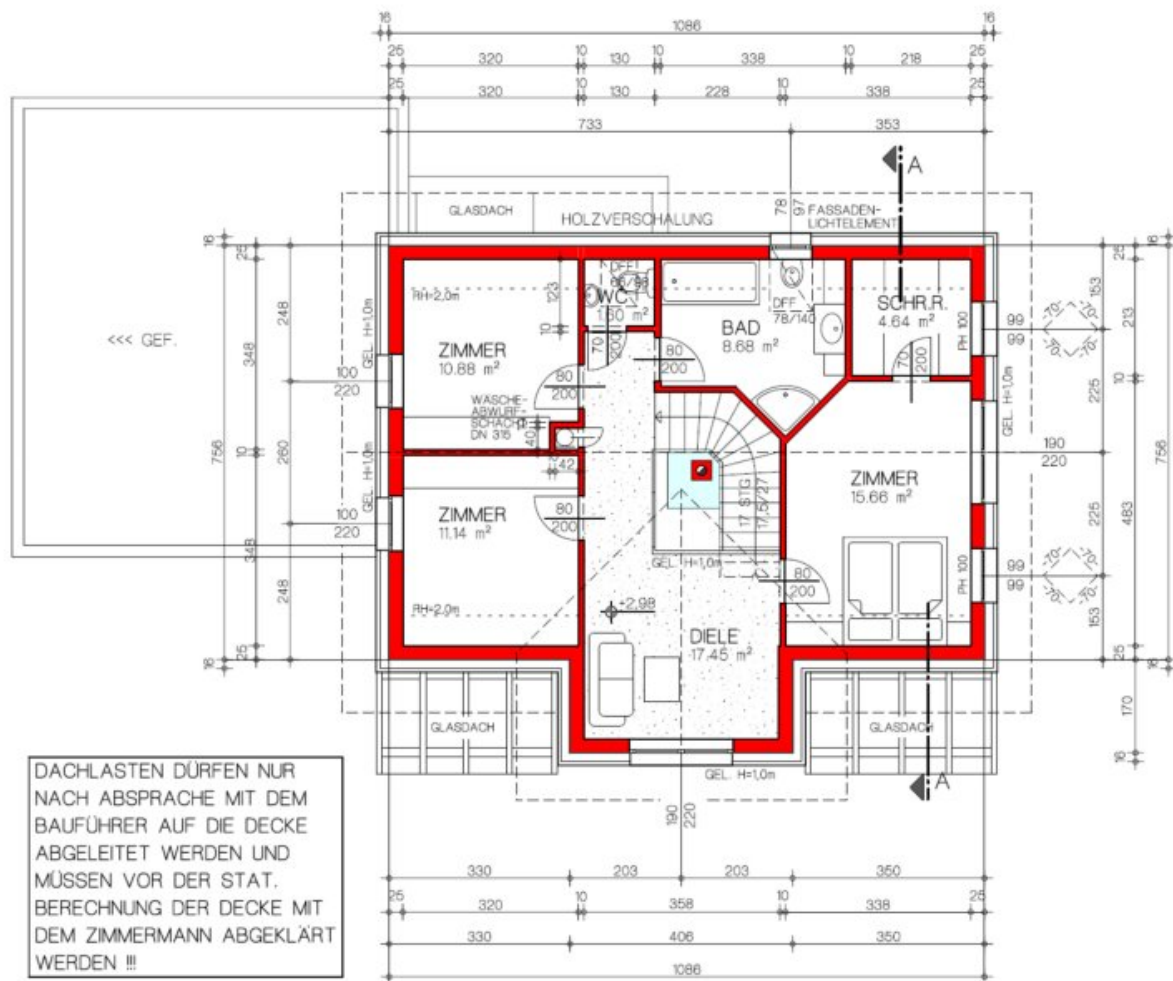








## DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in 3680 Persenbeug-Gottsdorf, Niederösterreich, wurde 2009 gebaut und laufend bis 2025 saniert und besticht durch seine ideale Lage. In der Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die perfekte Rahmenbedingungen für Familien bieten. Ein Supermarkt sorgt für Ihren täglichen Bedarf, während eine gute Anbindung an Bus die Erreichbarkeit der Umgebung gewährleistet. Hier wohnen Sie zentral und genießen dennoch die ruhige Atmosphäre eines Wohngebiets.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 142,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Hier wohnen Sie nicht nur in einer ruhigen Wohnsiedlung, sondern genießen auch höchsten Komfort und moderne Annehmlichkeiten.

Raumaufteilung EG - ca. 72,16 m<sup>2</sup>:

- Diele
- Garderobe
- Wirtschaftsraum
- Wohnküche
- Speis
- Wohnzimmer
- WC
- überdachte Terrasse

Raumaufteilung DG - ca. 70,05 m<sup>2</sup>:

- Diele / Galerie



- 3 Zimmer
- Schrankraum
- Bad
- WC

Die großzügige, überdachte Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Hier können Sie an warmen Sommertagen gemeinsam mit Familie und Freunden grillen oder einfach nur die Sonne genießen. Der Swimmingpool sorgt für erfrischende Abkühlung und bietet eine wunderbare Möglichkeit, die heißen Sommermonate in vollen Zügen auszukosten.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die Outdoor-Kitchen und Outdoor-Bar - damit sind Sie für jede Feier und Party bestens ausgestattet.

Die hochwertige Erdwärme-Heizung (Tiefenbohrung) sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern trägt auch aktiv zur Reduzierung Ihrer Energiekosten bei. Zudem ist das Haus mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist.

Sicherheit und Komfort stehen hier an erster Stelle: eine Alarmanlage sorgt dafür, dass Sie sich stets geschützt fühlen können, während ein Doppel-Carport und zwei Stellplätze für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge sorgen. Der praktische Lagerraum bietet genügend Stauraum für Ihre Gartengeräte und andere Utensilien.

#### **Details im Überblick:**

- ruhige Siedlungslage
- laufend saniert bis 2023
- Heizung - Erdwärme mit Tiefenbohrung



- Doppelcarport
- großer Lagerraum
- eigener Brunnen - Hauswasserwerk
- voll unterkellert
- große überdachte Terrasse
- Insektengitter, Rasenroboter
- Swimmingpool
- Outdoor-Kitchen
- Outdoor-Bar
- Alarmanlage

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Post <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.