

**Dieser Ausblick ist eigentlich unbezahlbar!**



**Objektnummer: 7939/2300162125**

**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>                      | 2733 Grünbach am Schneeberg  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 500,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 47,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 178,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,29                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 305.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Grünbach am Schneeberg, wo Natur auf modernen Komfort trifft! Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein harmonisches und erfülltes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 111 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses Haus über zwei Etagen und bietet Ihnen fünf Zimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen lassen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Vorraum in den offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche. Hier haben Sie ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie und Ihren Freunden, oder genießen Sie einfach den freien Blick in Ihren liebevoll angelegten Garten, die umliegenden Berge und die weitläufige Landschaft.

Weiters befindet sich ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, welches momentan als Schlafzimmer genutzt wird.

In den Mansarden stehen Ihnen 3 Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Der Ausblick auf dieser Ebene wird Sie jeden Tag aufs neue erfreuen!

Auch der Keller des Hauses hat einiges zu bieten. Hier befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Wanne, extra Dusche und Waschmaschinenanschluss, zwei Lagerräume, der Heizraum mit Ölzentralheizung und der Öltankraum. Der gesamte Kellerbereich wird auch mit der Zentralheizung beheizt.

Der liebevoll angelegte Garten, mit seinen Obstbäumen und Ziersträuchern, bietet Ihnen ausreichend Platz für Hochbeete, Spiel und Sport. Genießen Sie auf der fast 50m<sup>2</sup> großen Terrasse Ihr kleines Paradies und den Ausblick in die umliegende Bergwelt!

Straßenseitig befindet sich ein altes Nebengebäude, welches einen ganz besonderen Charme ausstrahlt und individuell gestaltet werden kann.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So erreichen Sie die umliegenden Städte und Gemeinden schnell und unkompliziert.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern eine Lebensqualität, die Sie und Ihre Familie begeistern wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

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 <1.500m

Klinik <10.000m

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap