

## 2022 sanierte Liegenschaft - 117m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 2 Bäder, Innenhoflaube und Nebengebäude



**Objektnummer: 960/73141**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                              |
| <b>Land:</b>             | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7222 Rohrbach bei Mattersburg     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1976                              |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert                      |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 117,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 142,86 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                 |
| <b>WC:</b>               | 3                                 |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | F 259,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 217.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

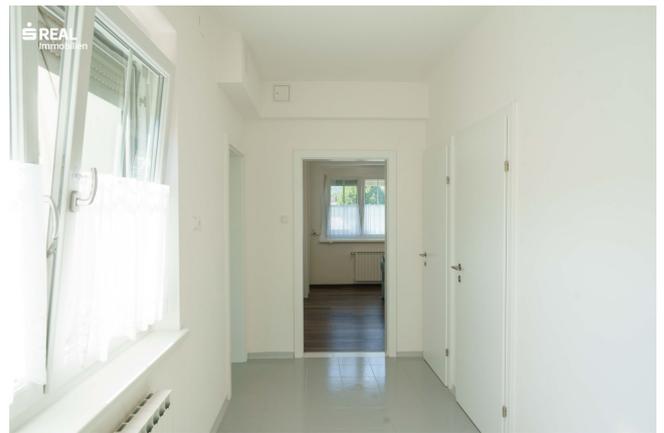


**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



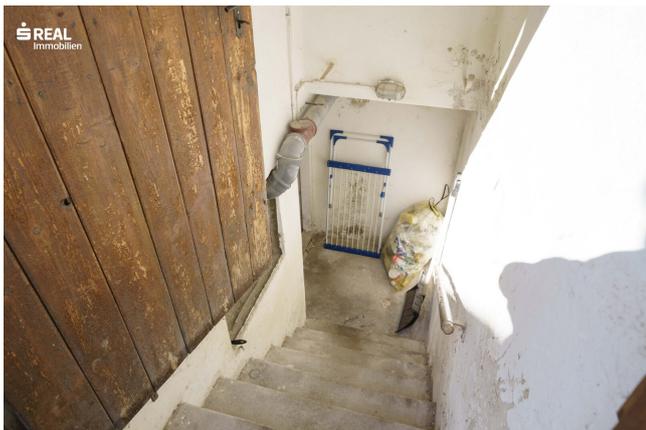




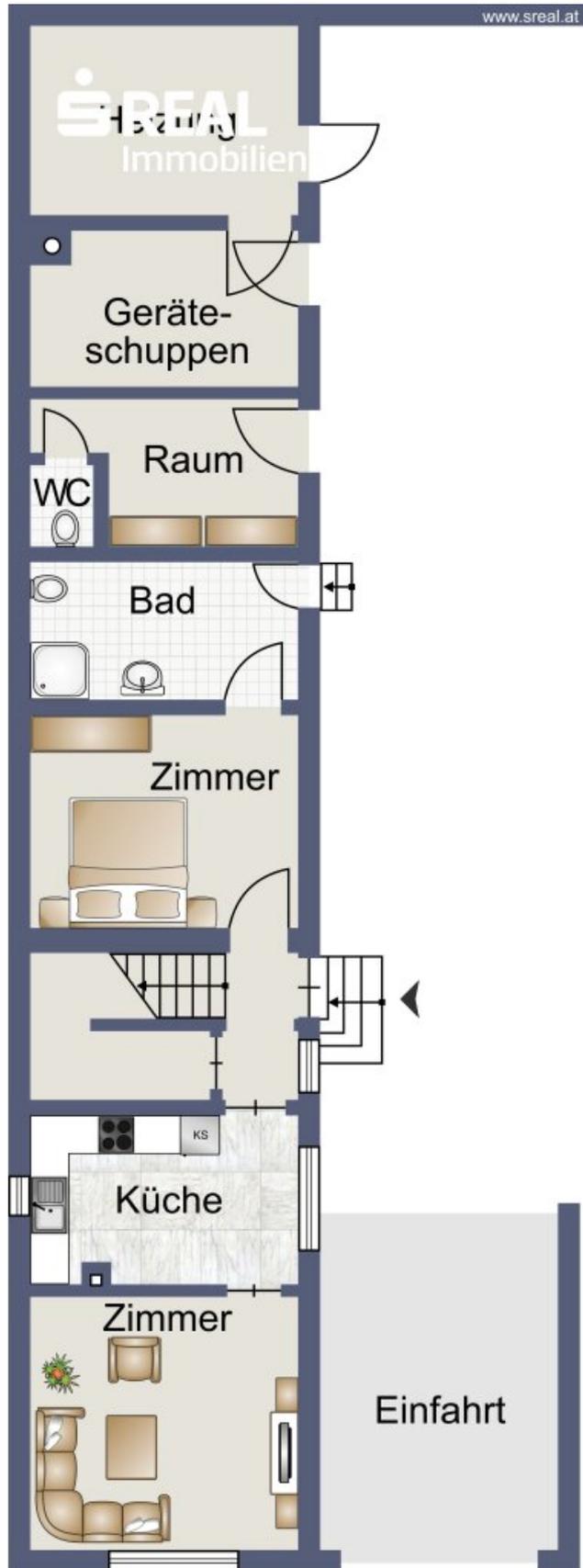




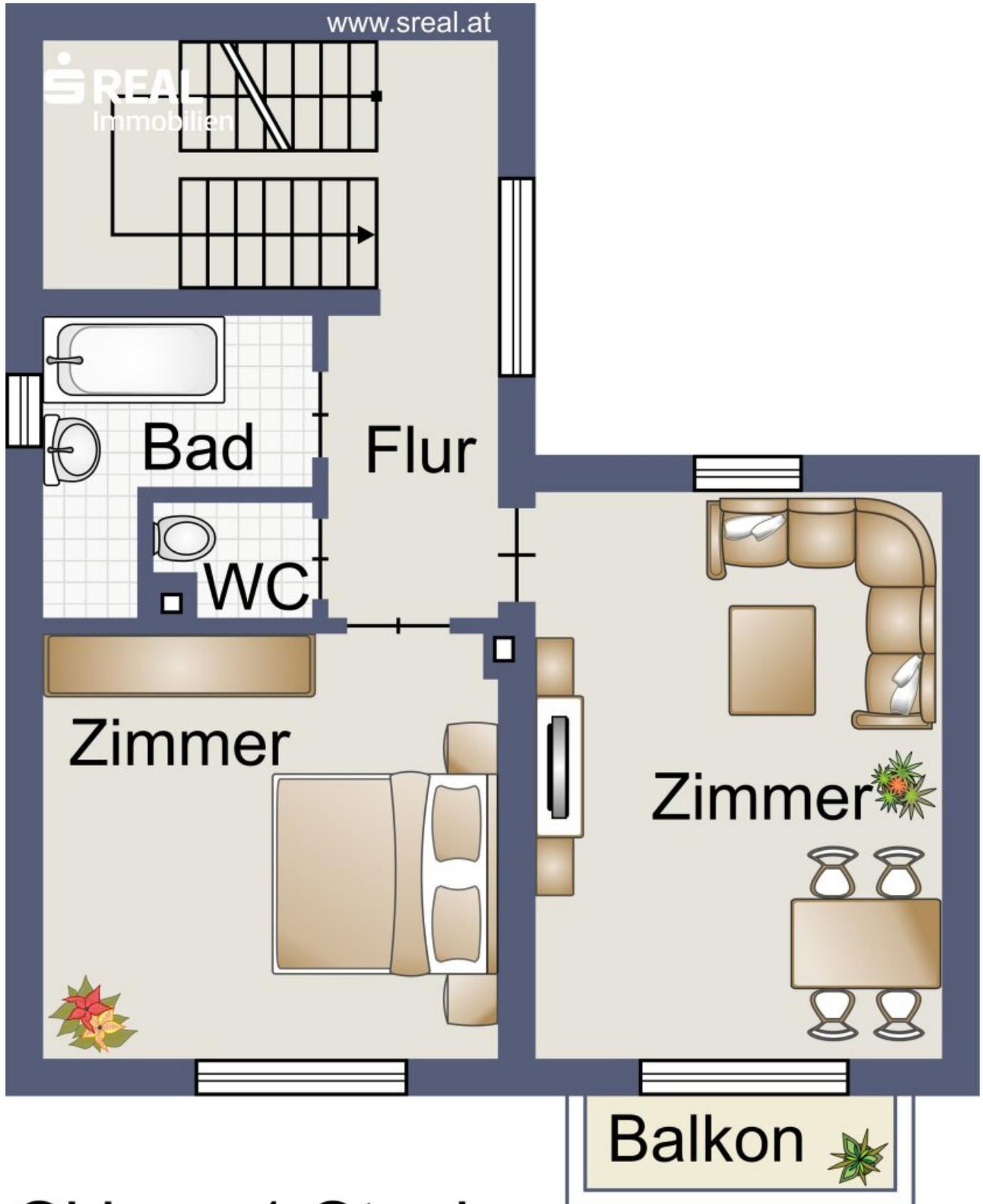




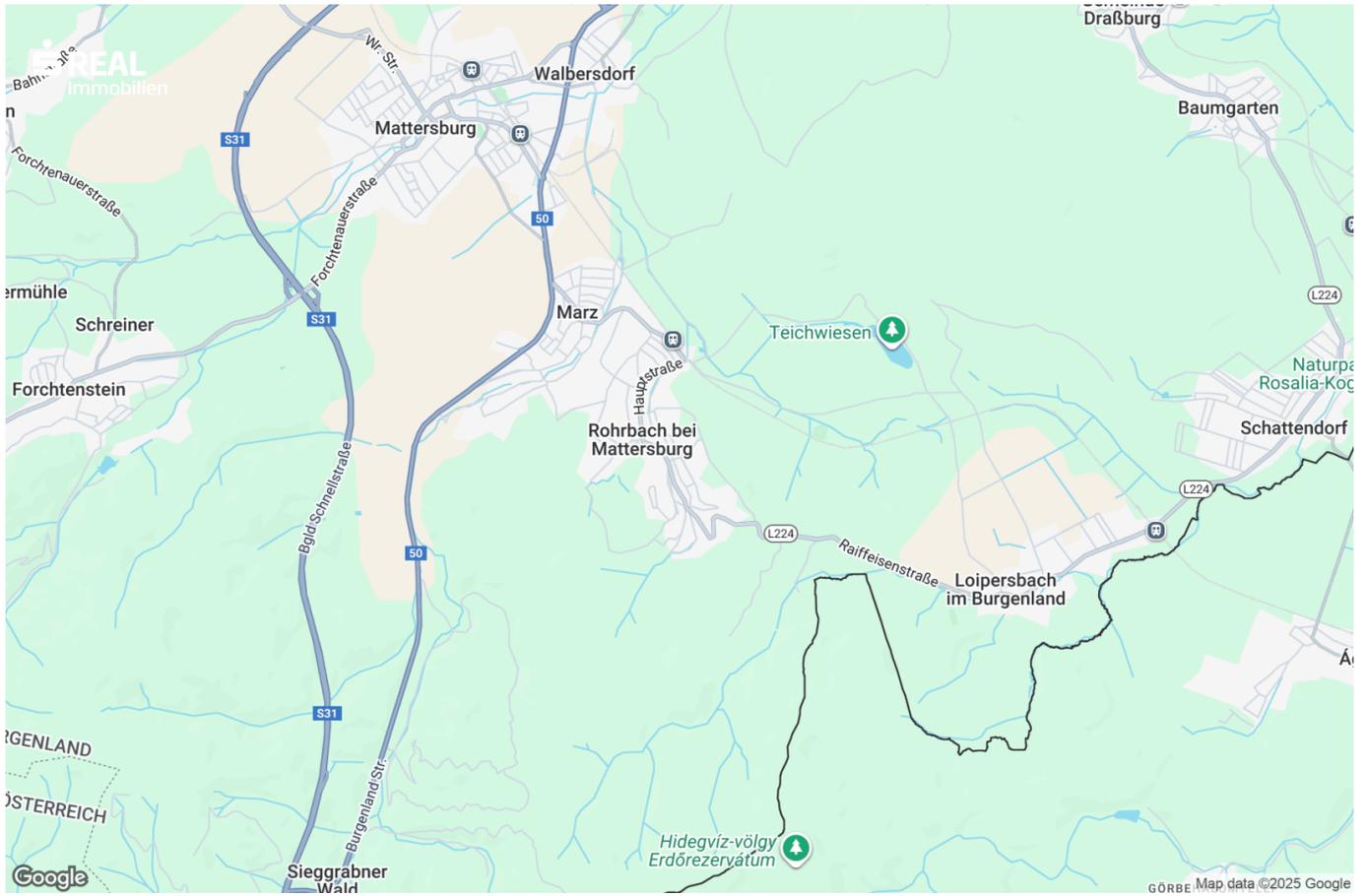




Skizze Erdgeschoss



Skizze 1.Stock



## Objektbeschreibung

Das Gebäude aus dem Jahre 1976 ist zum Altbestand von vor ca. 100 Jahren dazu gebaut worden und 2022 durch die hinteren Lager- und Heizräume zusätzlich erweitert worden.

Mit 25cm Ziegelmauern und 16-20cm Styropordämmung (im hinteren Teil mit 30cm Ziegelmauern), einem Ziegeldach im vorderen Neubau, verstärkter Kellerdecke (Eisen und Beton), Estrichböden im EG, abgehängter Decke mit ca. 10-12cm Steinwollämmung, neuer Elektrik inkl. Sicherungskasten, neuen Wasserinstallationen, neuem Gas-Hausanschluss, neuer Holzvergaserheizung 2020 mit Fußbodenheizung im EG und Radiatoren im OG, neuer Wärmepumpe für Warmwasser 2020, neu gemachten Böden und Wänden, sowie neuen Türstöcken und Türen, einem neu gelegten Kanal, neuem Rauchfang, neuen Dichtungen für die Fenster aus dem Jahr 1999 straßenseitig und 2009 hofseitig und neuen Dachrinnen, sowie einem Vordach bei der Eingangstüre, ist sehr viel vom jetzigen Eigentümer investiert worden.

Die neuen Böden sind Vinylböden, Laminat und Fliesen. Im EG sowie im OG ist jeweils ein Bad und eine Toilette vorhanden.

Im Obergeschoß ist noch ein Balkon aus damaliger Zeit erhalten geblieben.

Das Haus bleibt teilmöbliert nach Absprache, aber jedenfalls inkl. Küche und Bad.

Der Grund wurde zudem neu vermessen!

Der Ort liegt sehr gut erreichbar mit einer sehr guten Infrastruktur in einer überaus angenehmen Gemeinde mit viel Natur und tollen Freizeitangeboten.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130007?accessKey=683d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kaufpreis: EUR 217.000,-**

**Wohnkosten** (Grundsteuer, Kanal, Müll, Strom, Wasser, Versicherung, Rauchfangkehrer):  
EUR 164,02 pro Monat

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

#### **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.