

Einfamilienhaus in Herzogbirbaum mit Bauland-Agrar 2000m2: "Vier Wohneinheiten bebaubar"!



K1 bearbeitet

Objektnummer: 7939/2300162179

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2002 Herzogbirbaum
Baujahr:	1922
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	148,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	2.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	339,00 €
Provisionsangabe:	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

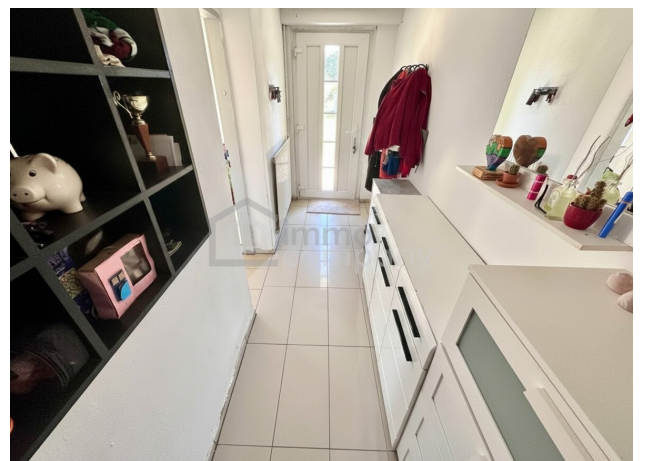
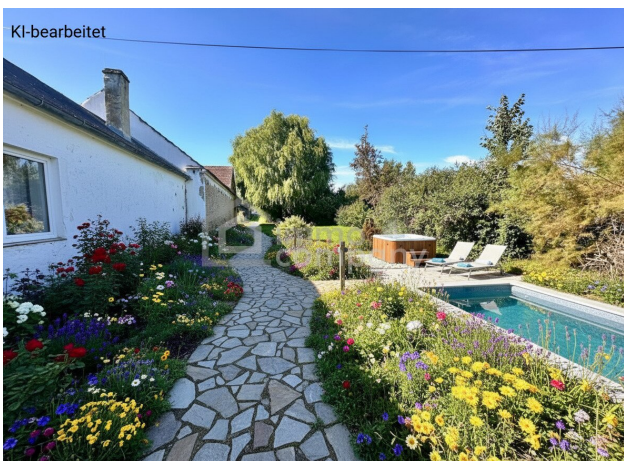
Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf











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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Herzogbirbaum, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 215.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das nur darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden.

Das Haus ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und ein Zuhause schaffen, das perfekt zu Ihrem Lebensstil passt. Die vorhandene Einbauküche bietet bereits eine solide Grundlage, und mit etwas Geschick können Sie schnell ein modernes und funktionales Kochparadies zaubern.

Der Garten und die Terrasse laden ein, die warmen Tage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf der Terrasse entspannen, während der Blick über die grünen Wiesen der Umgebung schweift. Hier können Sie mit Familie und Freunden unvergessliche Momente verbringen oder einfach nur die Ruhe der Natur genießen.

Die Ausstattung des Hauses umfasst Fliesen und Parkett, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Der Heizofen und die Zentralheizung bieten Ihnen auch an kalten Tagen eine wohlige Wärme. Die Kombination aus Holz- und Kohleheizung sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung.

Highlights:

- **Grundfläche: 2.500m²**
- **Baugrund: 2000m² Vier Wohneinheiten kann man bebauen!**
- **Zwei Eingänge**
- **Sehr ruhige Lage**
- **Perfekt für Outdoor-Liebhaber mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen**

- **Natur erleben**
- **Familienfreundliche Aktivitäten**
- **Schlösser und Burgen**

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 2.500m²
- **Nutzfläche:** ca. 148m²

Baujahr:

- 1922

Heizung:

- Zentralheizung
- Infrarot
- Holz
- Kohle

Betriebskosten:

- Gemeindeabgaben: 70,-EURO
- Strom: 160,-EURO
- Abwasser: 71,-EURO
- Trinkwasser: 38,-EURO
- **Insgesamt: 339,- EURO**

Sonstiges:

- **Perfekt geeignet für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination von Wohnen und Freizeit**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Eigenheim in einer ruhigen und naturnahen Umgebung zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen

Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neuer Lebensabschnitt in Herzogbirbaum 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 <3.000m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <9.000m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap