

**Gepflegtes Einfamilienhaus Nähe Gleisdorf – mit 139 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche für nur € 285.000,-**



Außenbereich

**Objektnummer: 7939/2300162208**

**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>	8200 Wilfersdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Heizkosten:</b>	101,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

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.



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

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer charmanten Gemeinde **nähe Gleisdorf** bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Komfort, Gemütlichkeit und ländlichem Flair**. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 139 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung und die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder alle, die viel Platz zum Leben und Wohlfühlen suchen.

## Raumaufteilung & Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Großzügige **Wohnküche** inkl. **Tischherd** – perfekt für gemeinsame Stunden
- **Badezimmer** mit **Badewanne** und Fenster
- **Vier helle Zimmer** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

### Obergeschoss:

- **Vier weitere Zimmer und Bad**, bereits zum Ausbau vorbereitet – zusätzlich noch ein unvorbereiter Bereich - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen

### Kellergeschoss:

- **Garage, Heizraum mit Ölheizung** und zusätzlicher Stauraum

## Fakten Wohnhaus

**Wohnfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** ca. 2070 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 8 (davon 4 im Erdgeschoss, 4 im Obergeschoss – zum Ausbau vorbereitet)

**Heizung:** Öl-Zentralheizung

**Garage & Stellplätze:** vorhanden

**Kaufpreis:** € 285.000,-

## Außenbereich & Extras

- **Großer Garten** mit viel Platz zum Entspannen und Spielen
- **Nebengebäude** – ideal für Werkstatt, Lager oder Hobbyraum
- **Eigener Brunnen** – spart Wasser und unterstreicht die Selbstversorgung
- **2 Stellplätze** zusätzlich zur Garage
- 

## Lage & Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Bushaltestelle
- Schule und Kindergarten
- Supermarkt und Nahversorgung

Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und purem Naturgenuss ein – und dennoch erreichen Sie die umliegenden Städte schnell und bequem.

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren!**

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap