# Gepflegtes Einfamilienhaus nähe Gleisdorf – mit 139 m² Wohlfühlfläche für nur € 285.000,-



Objektnummer: 7939/2300162208

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

180,00 m<sup>2</sup>

1

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8200 Wilfersdorf

Baujahr:1970Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:139,00 m²

Nutzfläche: Zimmer: Bäder: WC:

WC: 1 Stellplätze: 2

**Keller:** 40,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: F 227,00 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,80

**Kaufpreis:** 285.000,00 €

 Betriebskosten:
 60,00 €

 Heizkosten:
 101,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



akad. IM Markus Kober-Klammler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH







## **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 m² 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