

## **Ausreichend Platz für Sie und Ihre Großfamilie**



**Objektnummer: 7939/2300162253**

**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>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	124,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



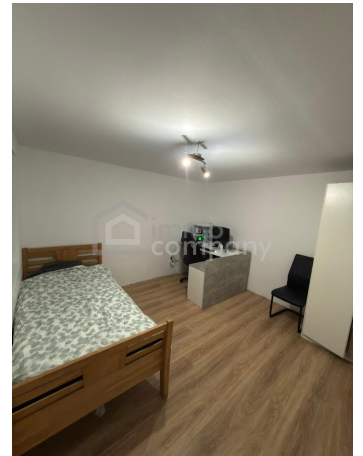
**Edith Schwartz**

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

H +43 699 18410077

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







*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.



**immo company**    
@immocompany

Wir geben Menschen  
ein neues  
**Zuhause** 

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

## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 124,45 m<sup>2</sup> und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist dies der ideale Ort für Familien, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen.

Das Haus präsentiert sich in einem soliden Zustand und ist bereit, von Ihnen renoviert, fertiggestellt und bezogen zu werden. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und Ihr individuelles Zuhause gestalten.

Sie betreten das Haus über den ebenerdigen Keller und können hier gleich, in einen der beiden Räume, Ihre Arbeitsunterlagen oder Ihren Einkauf verstauen, bevor Sie nach oben in Ihren Wohnbereich gehen. Hier erwartet Sie die helle Veranda mit dem Essplatz und gleich im Anschluss die Küche. Von der Veranda gelangen Sie in den individuell angelegten Garten, der mit etwas Zuwendung zu Ihrem ganz persönlichen kleinen Paradies werden kann. Im Erdgeschoss stehen Ihnen noch das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, das WC und eine Speisekammer zur Verfügung.

In den Mansarden befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Hier in den Mansarden wird mit Infrarot-Heizkörpern mit Raumthermostat geheizt und im Erdgeschoss befindet sich ein Pelletofen.

Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche bietet das Haus praktische Annehmlichkeiten wie eine Garage und einen Stellplatz. Über den Garten mit der südseitigen ca. 25m<sup>2</sup> großen Terrasse gelangen Sie auch auf den Dachboden des Hauses, welcher Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Außenbereiche dieses Hauses wurde mit einer Stützmauer zur Straße und dem Bach abgemauert und somit eingeebnet, liebevoll gestaltet und begrünt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien, oder gesellige Grillabende mit Freunden und der Familie genießen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die gute Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bus sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an den Bahnhof in Gloggnitz oder die umliegenden Städte und Gemeinden und mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der S4.

Die idyllische Lage in Kombination mit der Nähe zur Stadt mit Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen macht dieses Objekt zu einem attraktiven Wohnort.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorzügen, die Ihnen dieses Haus zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues

Zuhause zu zeigen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap