

**WOHNOASE MIT BURGBLICK – EINFAMILIENHAUS MIT  
WELLNESSBEREICH, POOL & GARTEN IN  
MATTERSBURG**



**Objektnummer: 7320/449**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7210 Mattersburg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	298,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	584,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

VISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730







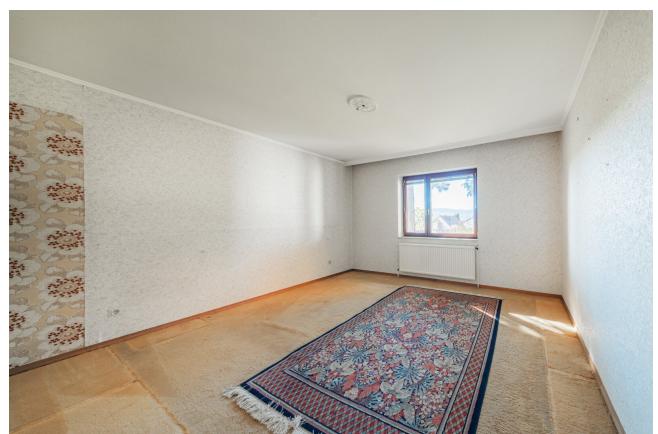
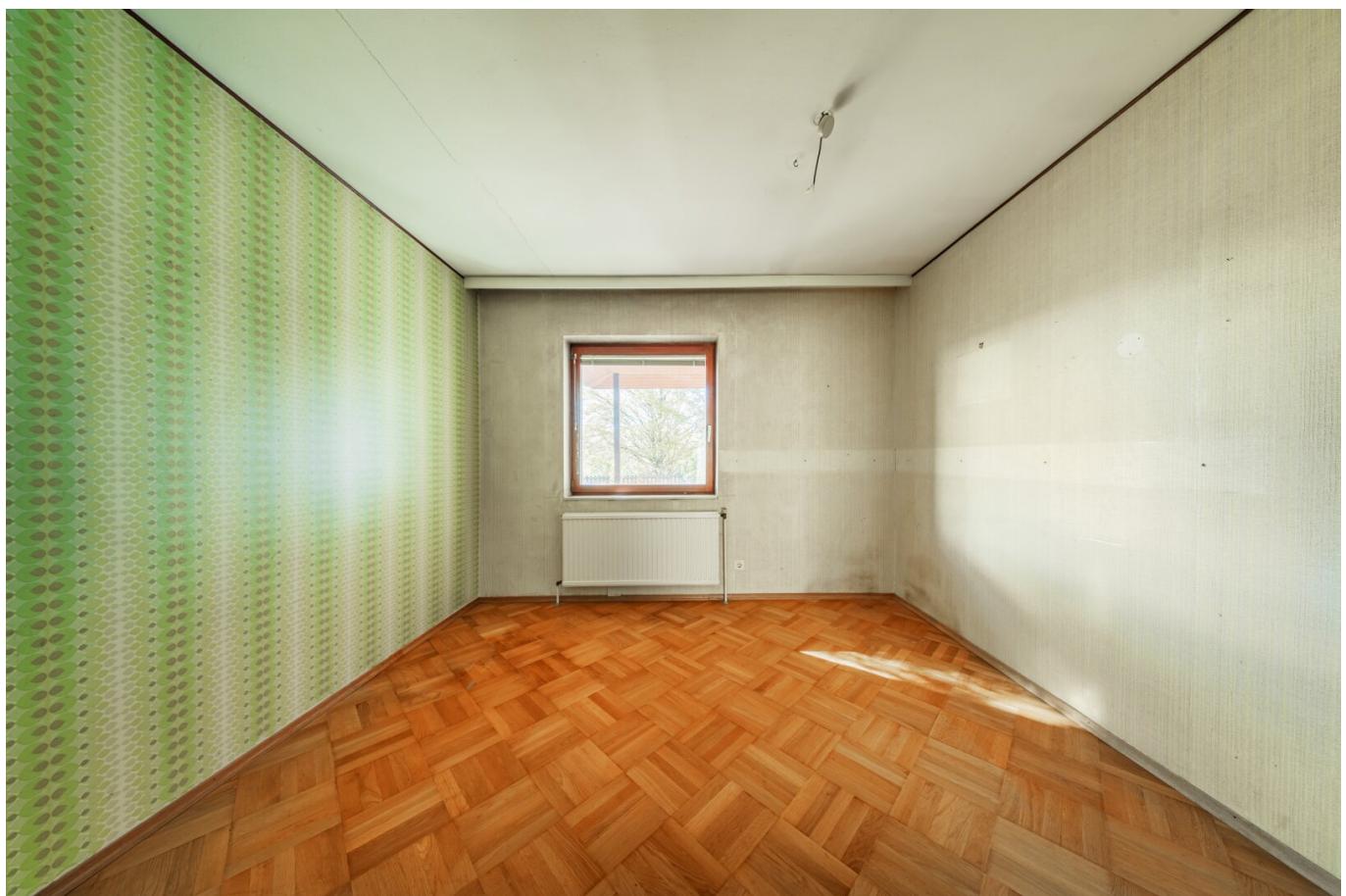




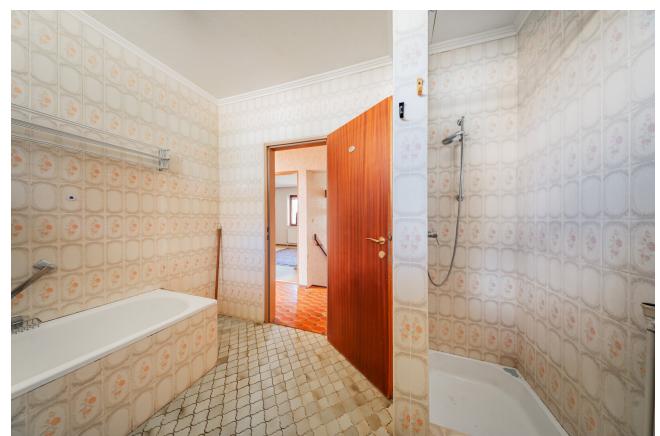




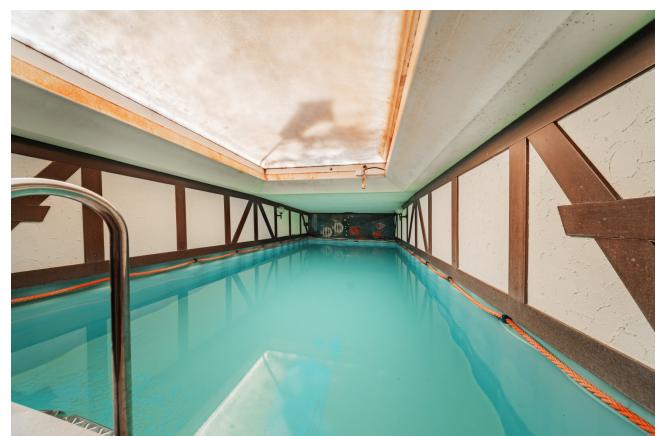
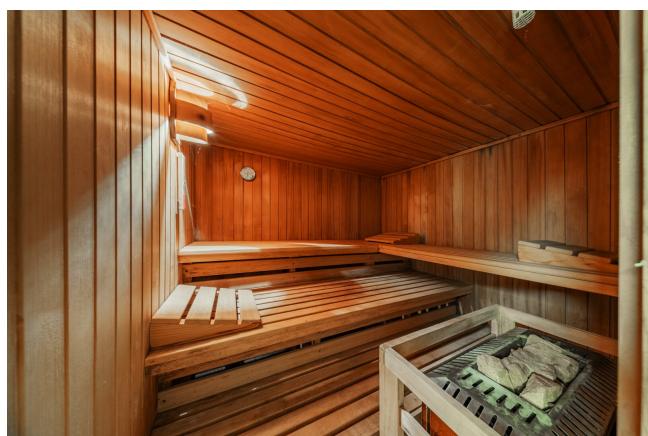




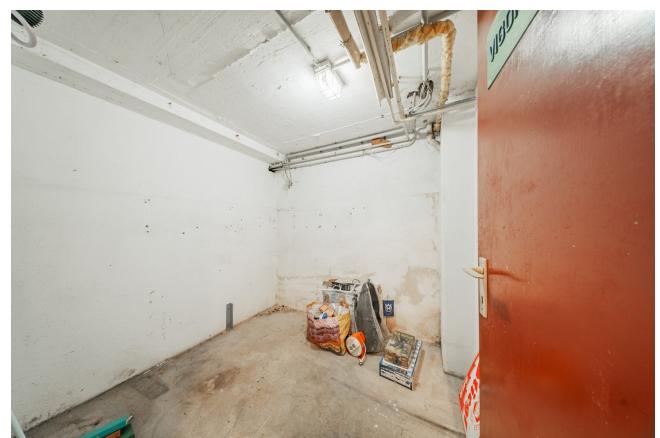




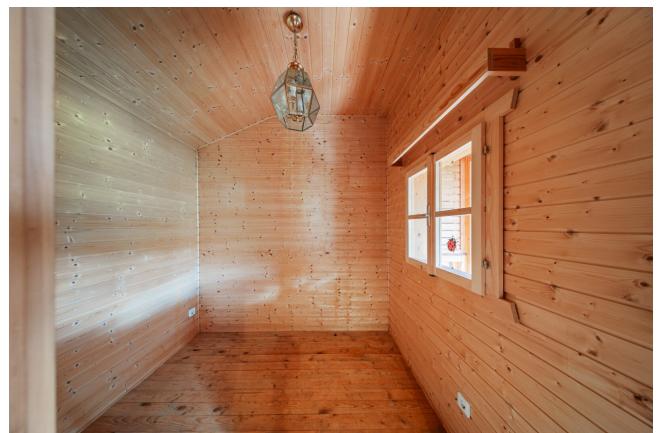


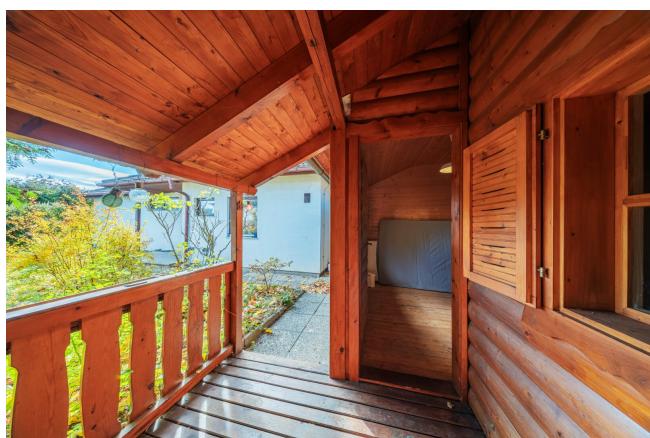


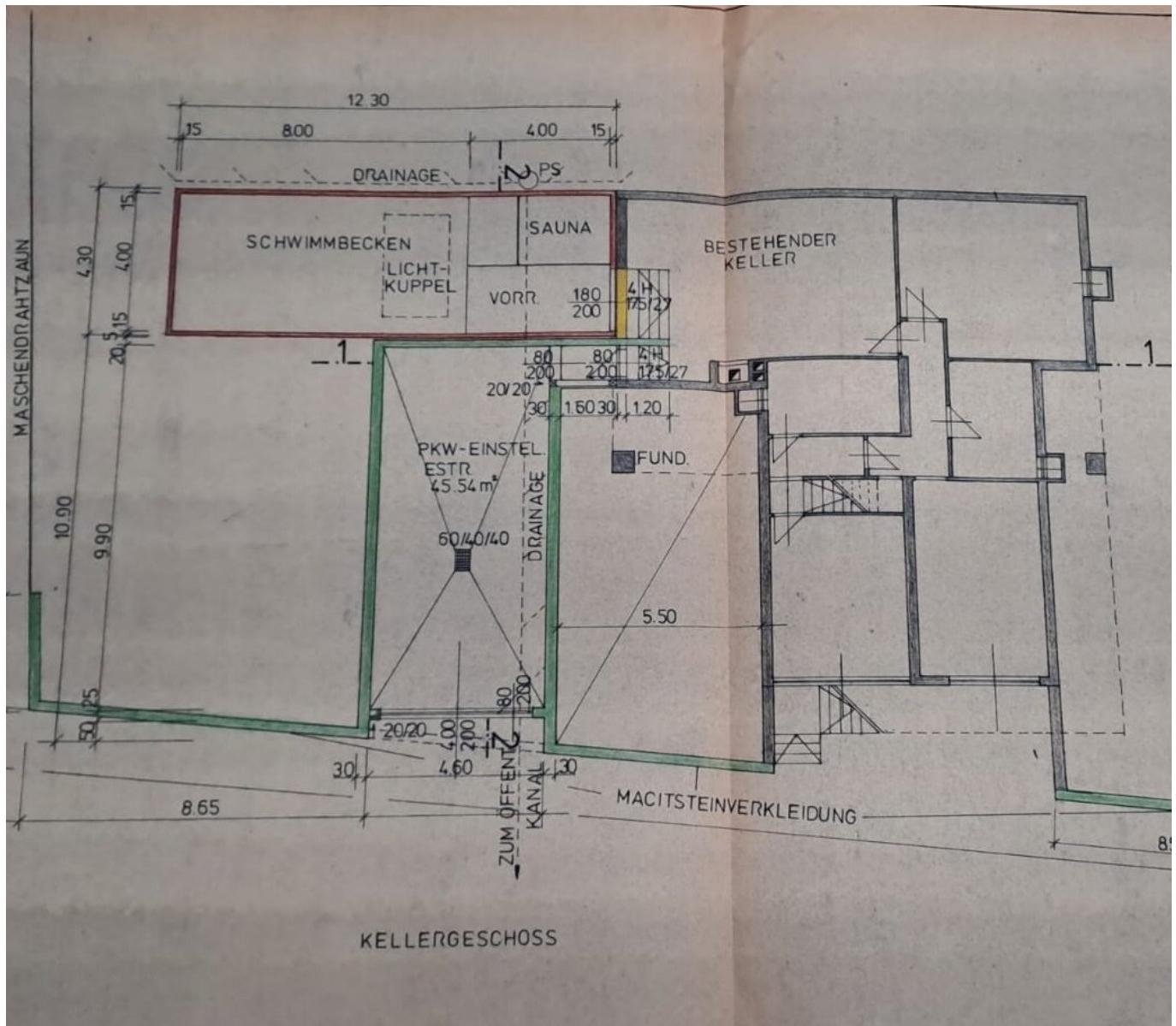


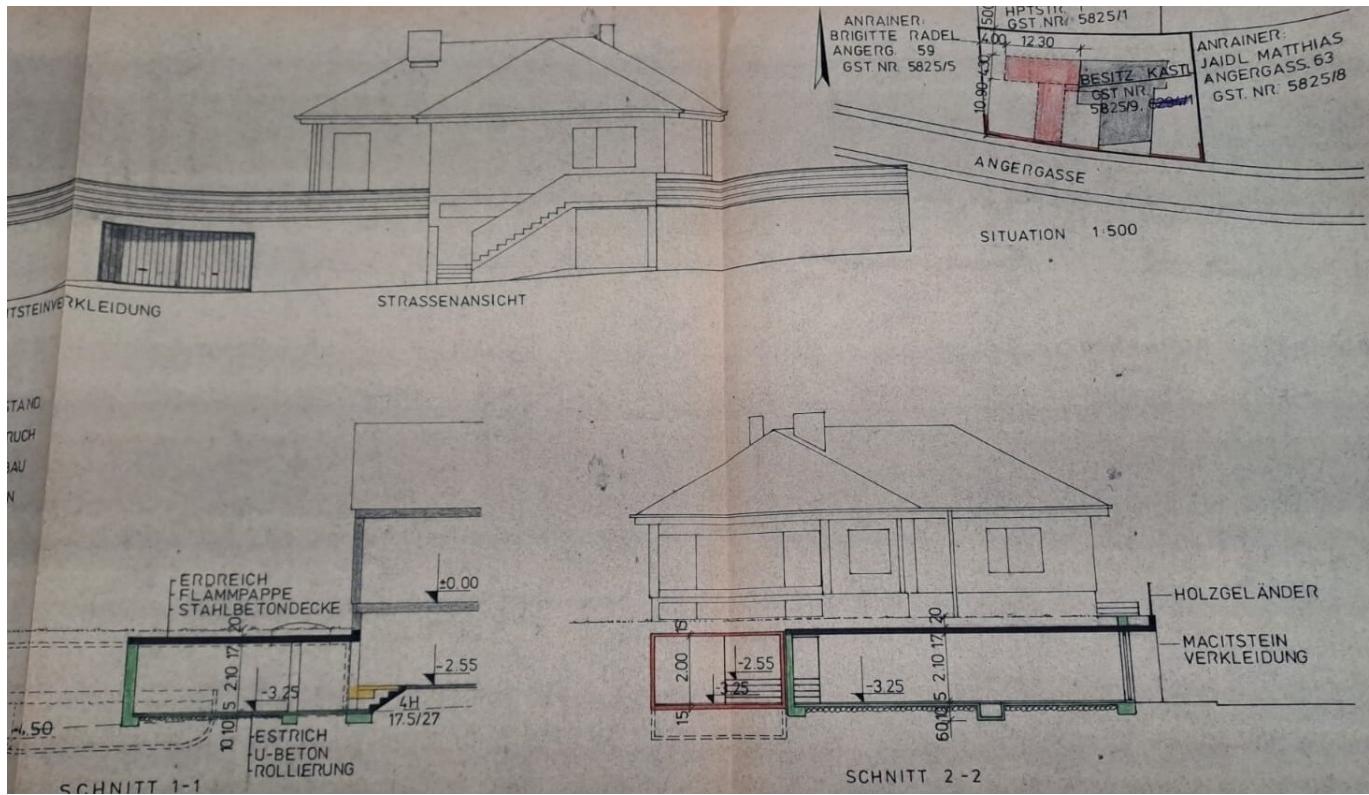


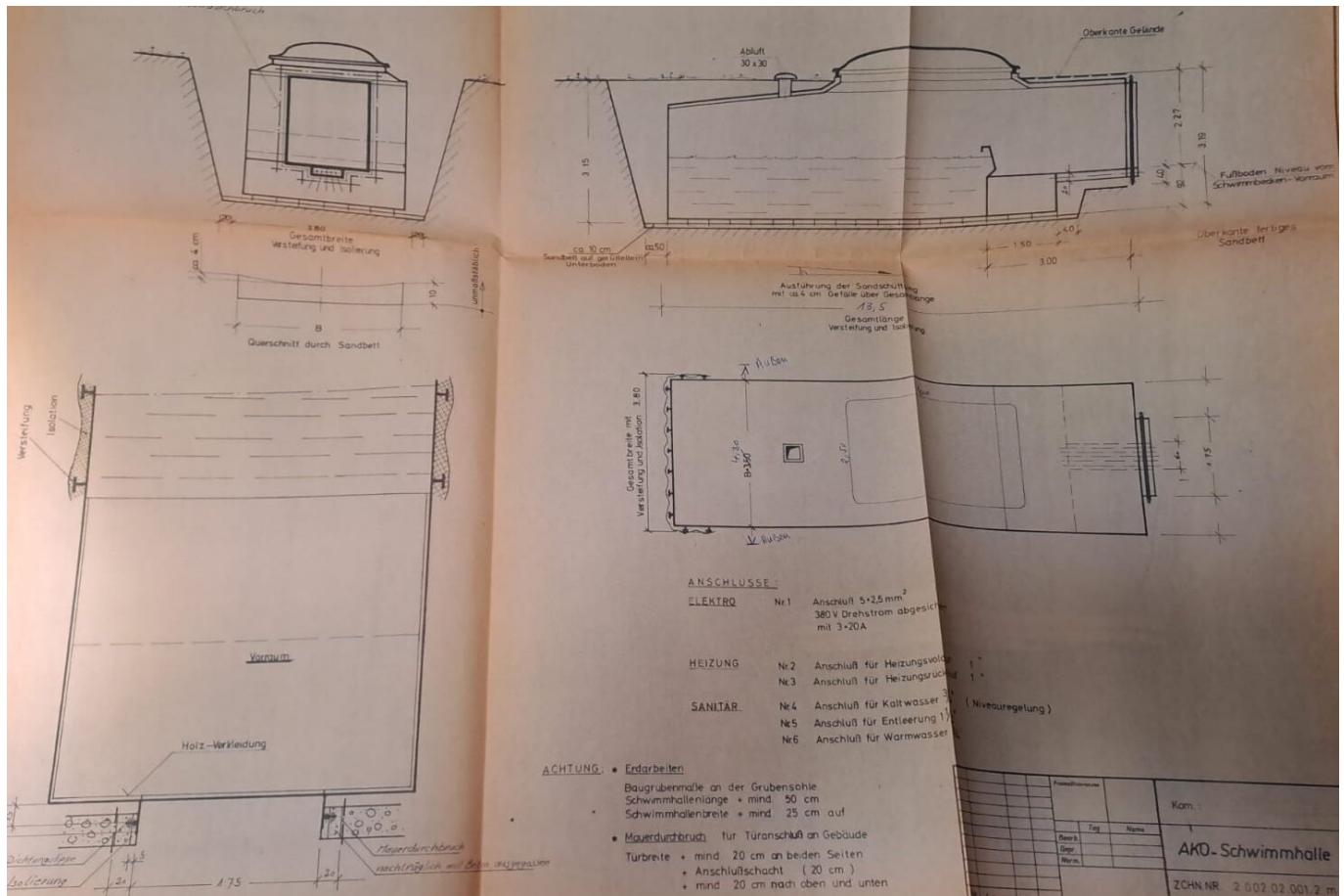












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage von Mattersburg, mit wunderschönem Blick auf die Burg Forchtenstein. Das Haus überzeugt durch viel Platz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Highlight: einen Indoor-Pool mit öffnender Kuppel, der ganzjährig genutzt werden kann.

Mit insgesamt 5 Zimmern, zwei Garagen und einem gepflegten Garten von rund 500 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein hervorragendes Fundament für individuelles Wohnen mit großem Potenzial. Es befindet sich in einem guten, aber sanierungsbedürftigen Zustand und kann mit überschaubarem Aufwand an den heutigen Standard angepasst werden.

## Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Küche
- Offener Kamin
- Großzügiges Wohnzimmer
- 3 weitere Zimmer (individuell nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- 2 Abstellräume

Untergeschoss:

- Beheiztes Schwimmbad mit Kuppel (ganzjährig nutzbar)
- Voll funktionsfähige Sauna
- Heizraum
- Gästezimmer (5. Zimmer)

- 2 weitere Räume (Werkstatt, Lager oder Hobbyräume)
- Abstellraum
- 2 Garagen mit 5 Stellplätzen

## **Besonderheiten & Ausstattung:**

- Ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer
- Ca. 584 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Blick auf die Burg Forchtenstein
- Schwimmbad im Untergeschoss mit öffnender Kuppel – ganzjährig nutzbar
- Sauna im Untergeschoss
- 2 Garagen (insgesamt 5 Stellplätze)
- Zwei Abstellräume
- Geräumiges Gartenhaus
- Gutes Grundgerüst – sanierungsbedürftig, aber solide Substanz
- Großes Potenzial für Wellness- oder Freizeitbereich im Untergeschoss
- Ruhige Wohnlage mit Fernblick

## **Kosten:**

Kaufpreis: EUR 375.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## **Monatliche Kosten:**

Wasser: ca. 40€ (10% USt.)

Gas: ca. 250€ (20% USt.)

Strom: ca. 100€ (20% USt.)

Kanal: 45€ (10% USt.)

## **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

## **Hinweis zum Energieausweis (Pflichtangabe gemäß § 4 EAVG):**

Derzeit liegt kein Energieausweis vor. Ein gültiger Energieausweis wird spätestens bei Abschluss des Kaufvertrags vorgelegt. Bis dahin können keine Energiekennwerte (z. B. HWB, fGEE) angegeben werden.

*Dieser Hinweis erfolgt ausdrücklich gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG). Der Verkäufer ist sich der gesetzlichen Pflicht bewusst und wird diese fristgerecht erfüllen*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap