

## **Charmantes Einfamilienhaus in Oberhalb – Wohnen in ruhiger Lage mit idealer Anbindung**



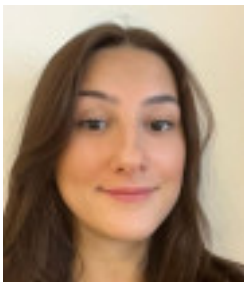
**Objektnummer: 1612**

**Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Obernalb
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dilara Akan**

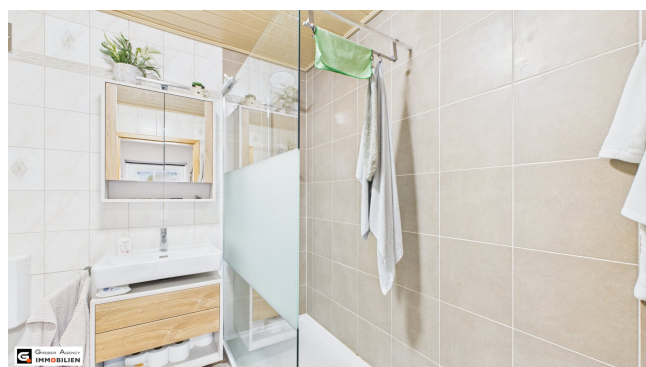
GREBER-AGENCY e.U.  
Groß-Reipersdorf 30  
3741 Groß-Reipersdorf

H +43 676 3754589

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

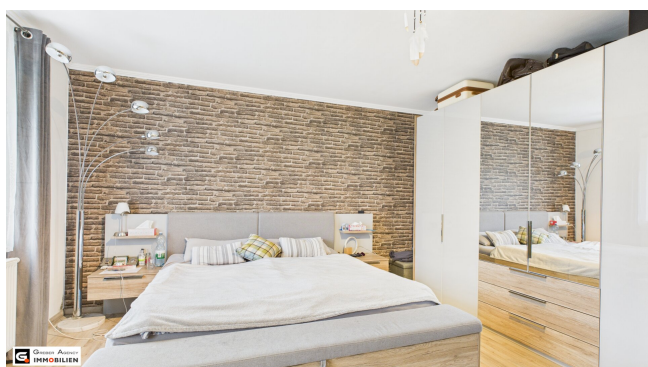




















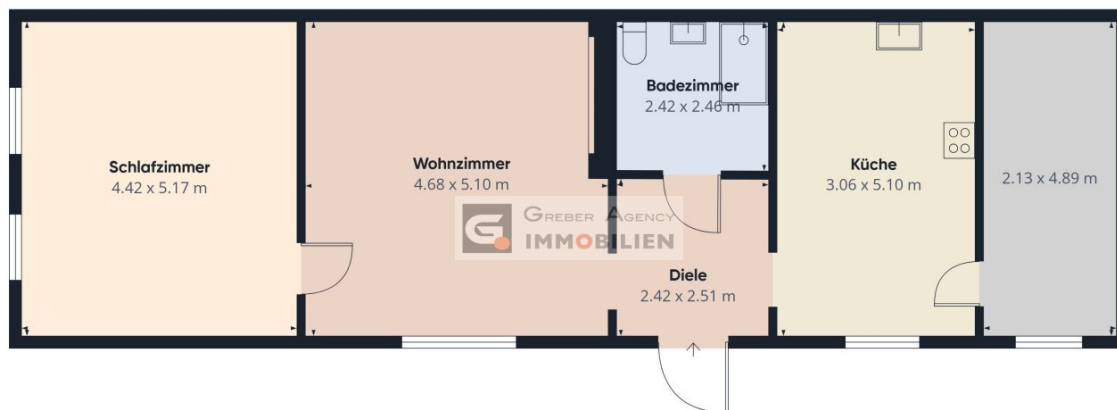


Sie wollen Ihre  
Immobilie  
verkaufen?

**WIR bewerten  
Ihre Immobilie  
in NÖ und Wien  
kostenlos**

**+43 676 317 44 84**





**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
84,4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## Objektbeschreibung

Im **Ort Obernalb** in Niederösterreich präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund **85 m<sup>2</sup>** als attraktives Zuhause für Paare, kleine Familien oder als gemütliches Wochenenddomizil. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, angenehmes Wohnklima und eine ruhige Lage.

Die hellen, gut geschnittenen Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. **Laminatböden** verleihen den Wohnbereichen ein modernes Erscheinungsbild und sind pflegeleicht sowie langlebig.

Die **Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Bedarf. Ein zusätzlicher **Abstellraum** sorgt für Ordnung und ausreichend Stauraum.

Der **gepflegte, gepflasterte Außenbereich** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Entspannen im Freien, für gemütliche Grillabende oder als pflegeleichte Alternative zu einem Garten. Ein **eigener Stellplatz** direkt am Haus ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie ist mit **Kabel- und Satelliten-TV** ausgestattet. Eine **Gas-Zentralheizung** sorgt in der kühleren Jahreszeit für angenehme Wärme.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Eine Busverbindung gewährleistet die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden, während der **Bahnhof in Retz** – nur wenige Minuten entfernt – eine direkte **Zuganbindung nach Wien** bietet. Damit eignet sich das Haus besonders gut für **Pendler**, die die Ruhe des Landlebens schätzen und dennoch rasch die Stadt erreichen möchten.

Dank der ruhigen und naturnahen Umgebung ist diese Immobilie auch ideal als **Wochenend- oder Feriendomizil** für Erholungssuchende, die Wert auf ein gepflegtes und unkompliziertes Wohnumfeld legen.

### Auch an Sonn- und Feiertagen kostenlos und unverbindlich besichtigen

Die beste Beschreibung kann eine Besichtigung vor Ort niemals ersetzen. Vereinbaren Sie deshalb noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Immobilien-Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! und vereinbaren mit Ihnen auch gerne einen Besichtigungstermin an Samstag, Sonntag und an Feiertagen. **Besichtigungen sind selbstverständlich immer kostenlos und unverbindlich.**

Für allfällig offene Fragen und weitere Auskünfte zu dieser Immobilie steht Ihnen Frau Dilara Akan unter +43 676 3754589 jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap