# **Großzügiges Familienhaus in ruhiger Siedlungslage!**



Objektnummer: 4915 Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 7350 Oberpullendorf

Baujahr: 1976 Wohnfläche: 170,00 m²

 Zimmer:
 5,50

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 567,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 100,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 115,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 2,07

**Kaufpreis:** 279.000,00 €

Betriebskosten: 60,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Karl Popp**

Immobilien86 KG Rudolfstraße 4 3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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



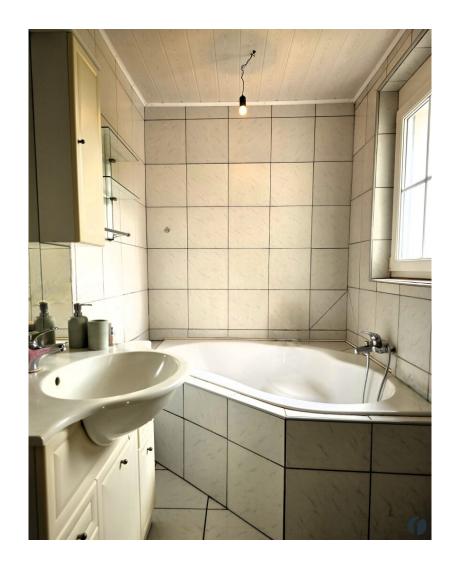


















# **Objektbeschreibung**

#### Das Haus – großzügig, hell und vielseitig nutzbar!

#### **Erdgeschoss**

Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – gemütlicher Mittelpunkt des Hauses

Zwei Schlafzimmer

Voll ausgestattete Küche mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse

Helles Badezimmer mit Eckbadewanne und Fenster

Terrasse mit Morgensonne – ideal für das Frühstück im Freien

Obergeschoss – mehr Platz für Familie, Gäste & Homeoffice

Zwei große, helle Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyräume

Zusätzlich ein variabler Schrankraum / Spielzimmer / Büroraum

Badezimmer mit Dusche und WC für zusätzliche Privatsphäre

Eigene Terrasse mit Blick ins Grüne – ein ruhiger Rückzugsort für entspannte Stunden

**Außenbereich** – viele Möglichkeiten

Der Garten ist ein echtes Highlight:

Grünfläche zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern

Abgetrennter Bereich, bereits vorbereitet für Gemüsebeete oder Kräuter – ideal für alle, die Selbstversorgung lieben

Großer, befestigter Abstellplatz für mehrere Fahrzeuge, Anhänger oder Besucher

**Keller** – funktional & praktisch

Waschküche

#### Technikraum

Großer Lagerraum – ideal für Holz, Werkzeug oder Hobbyequipment

#### **Ausstattungs-Highlights**

Kamin im Wohnzimmer

Voll eingerichtete Küche mit zusätzlichem Ofen wo noch mit Holz gekocht werden kann

Zwei Terrassen (EG & OG)

Fünf vielseitige Zimmer

Großer, sonniger Garten

Separater Bereich für Nutz- und Gemüsegarten

Helle, freundliche Räume

Ruhige, sichere Siedlungslage – Natur ganz nah

### Ihr neues Zuhause in Oberpullendorf

Dieses Haus ist ideal für Familien, naturverbundene Menschen oder alle, die eine ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität schätzen – und dabei nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Vereinbaren Sie **jetzt** Ihren **Besichtigungstermin** und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses gemütlichen, großzügigen Wohnhauses!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Krankenhaus <2.000m Apotheke <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap