

## **Großzügiges Familienhaus in ruhiger Siedlungslage!**



**Objektnummer: 4915**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	567,00 m²
<b>Keller:</b>	100,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	115,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,07
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

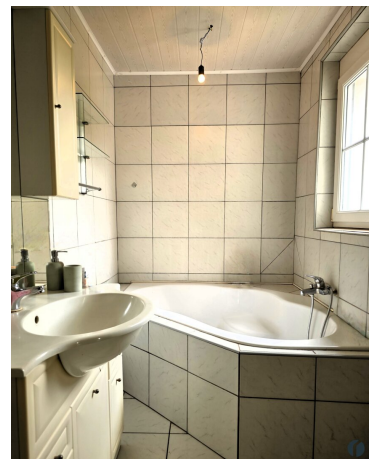
H ?+43 660 1551964?

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 <1.000m

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