

**SYLVESTERGASSE | Einfamilienhaus - EG, 1.OG und Keller | Grundstück mit ca. 700 m<sup>2</sup> | Mattersburg**



**Objektnummer: 726**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7210 Mattersburg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

















RINAREAL



RINAREAL

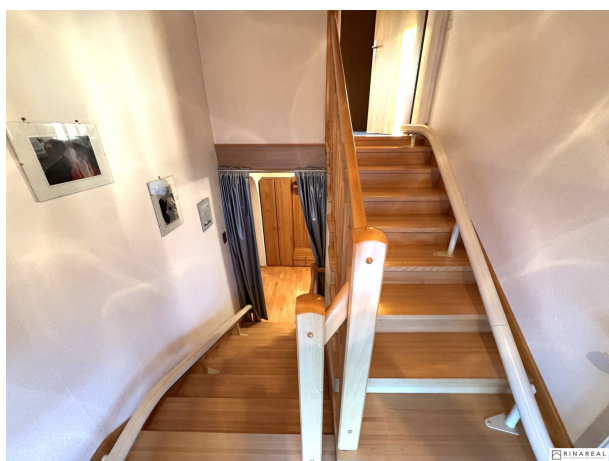


RINAREAL











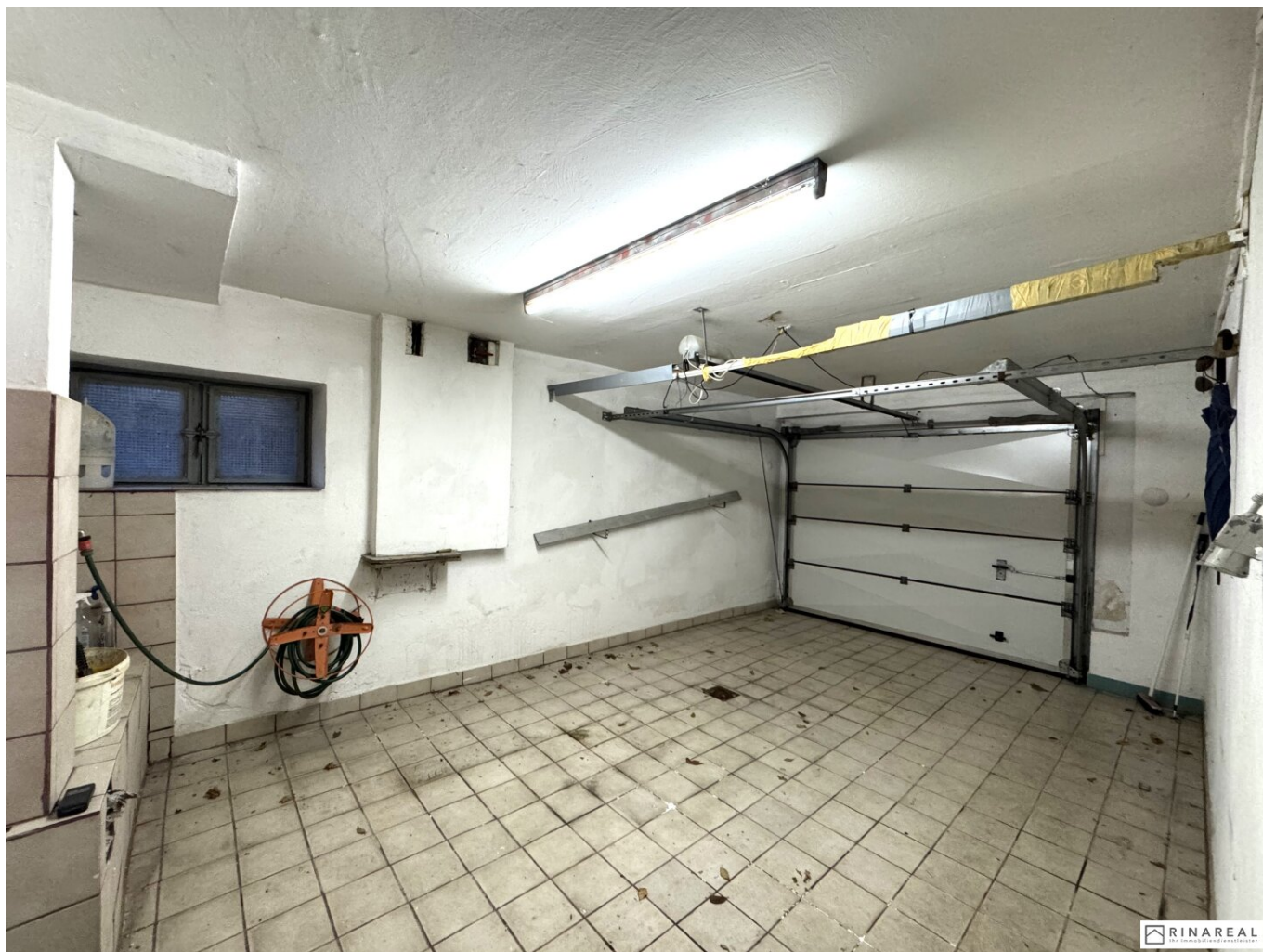




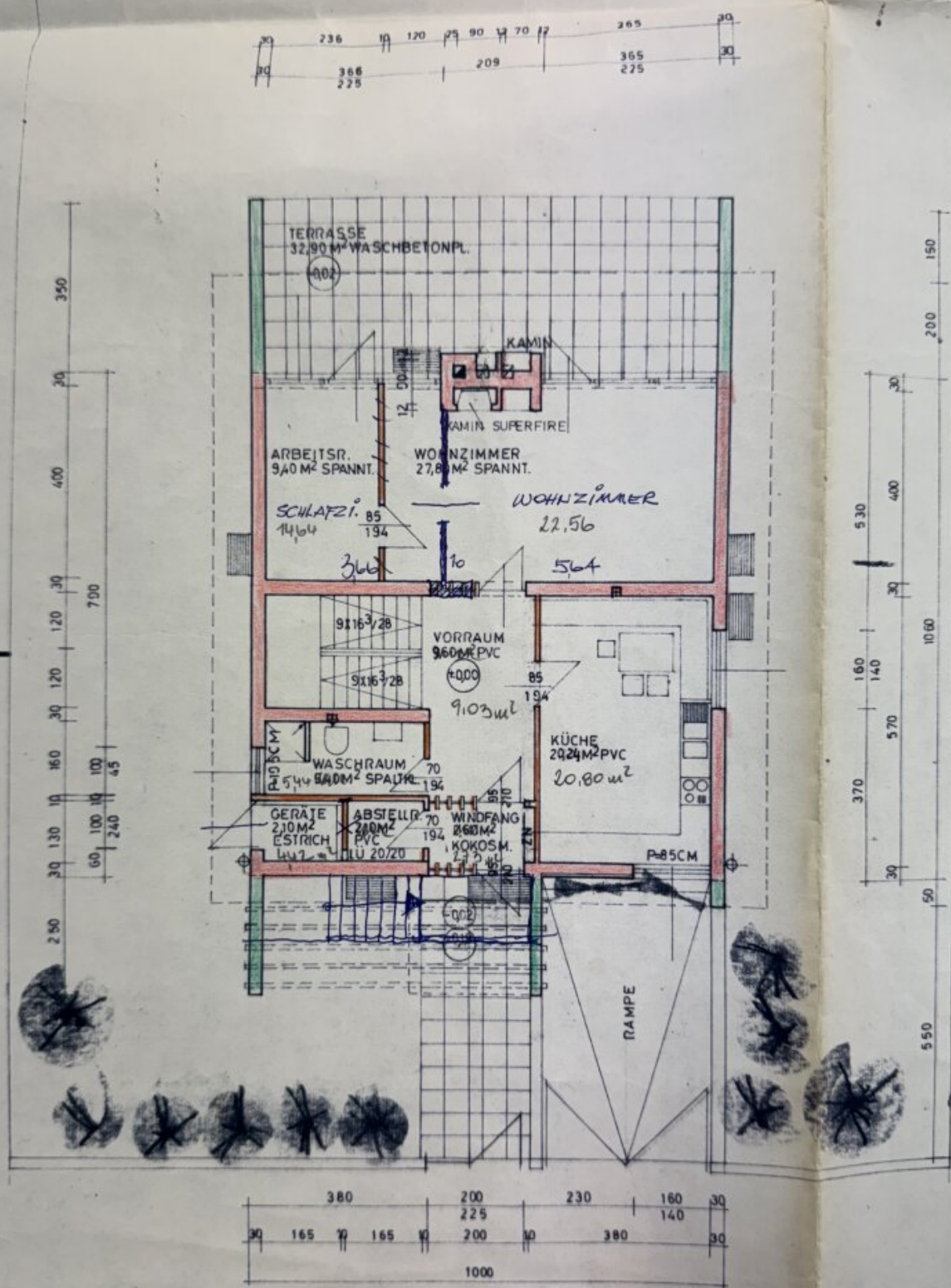






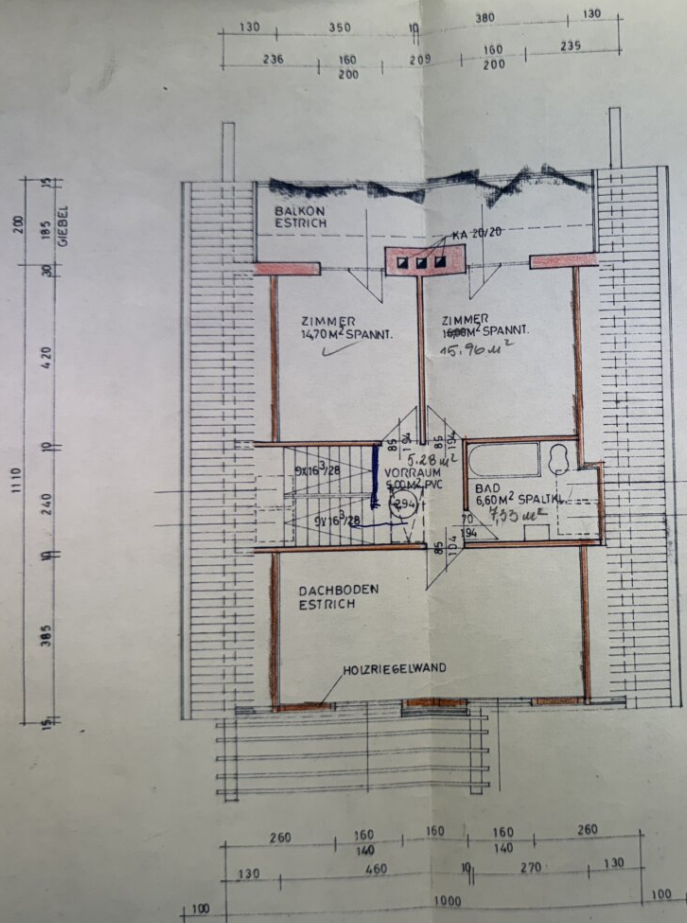






erdgeschoss





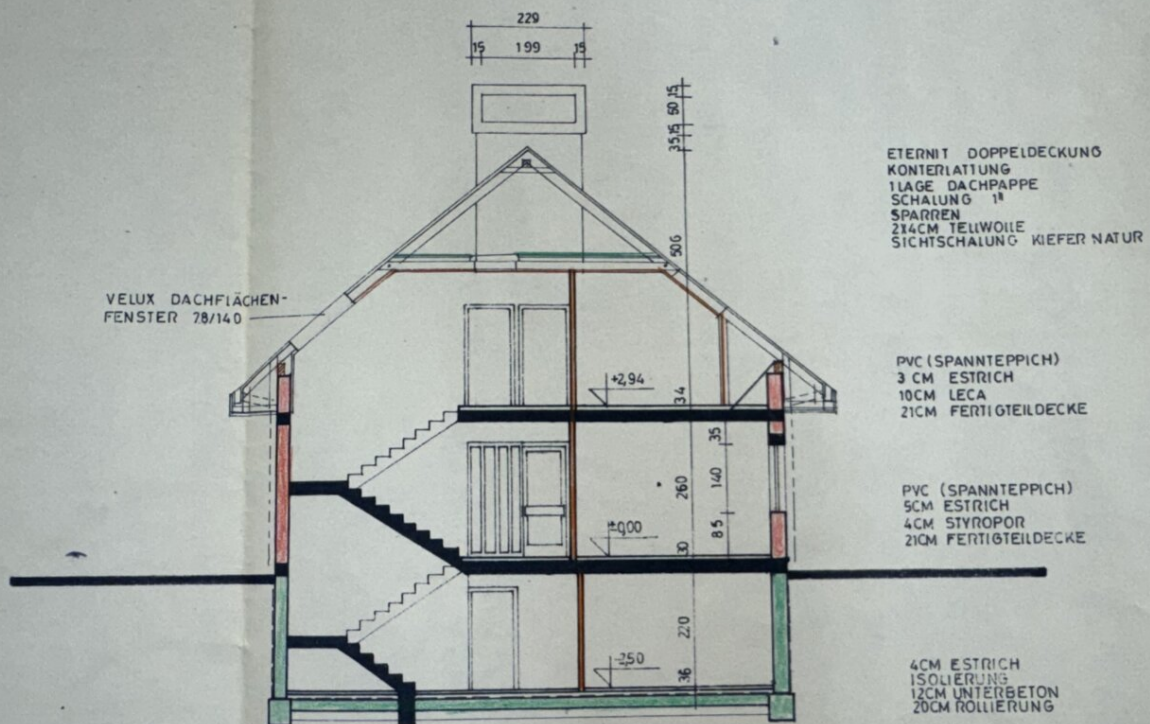
# LEGENDE:

- STAHLBETON
- BETON
- ISOLIERMAUERWERK
- DÜWA-MAUERWERK
- HOLZ



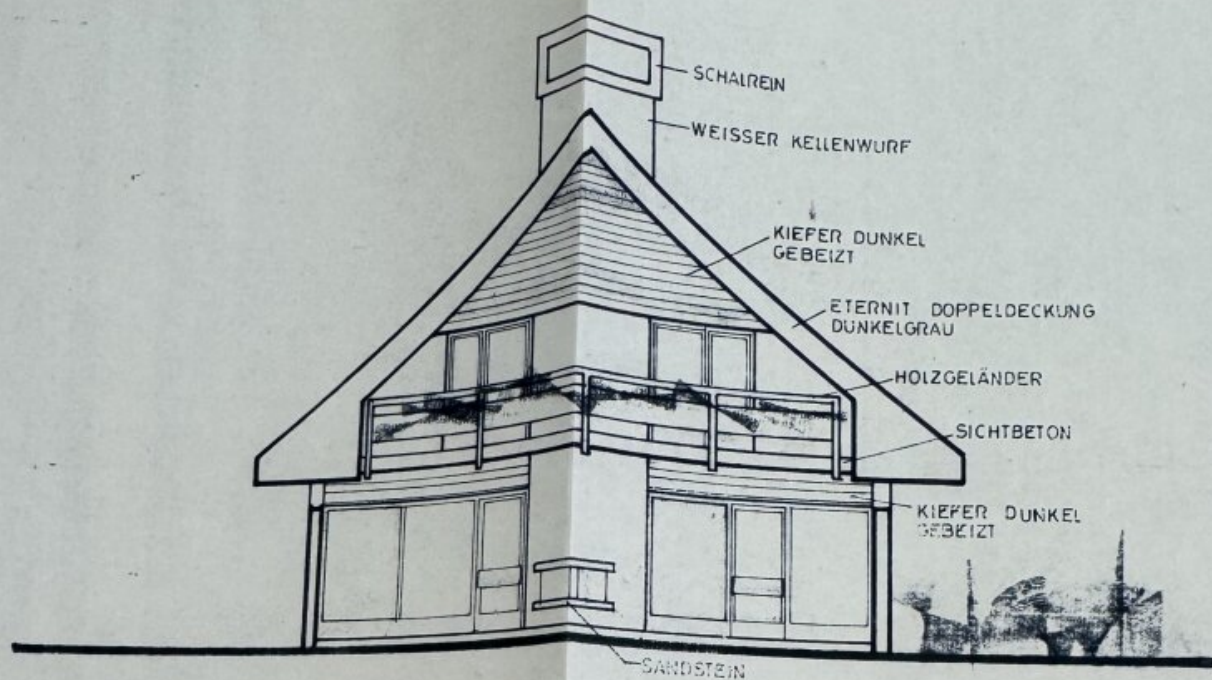




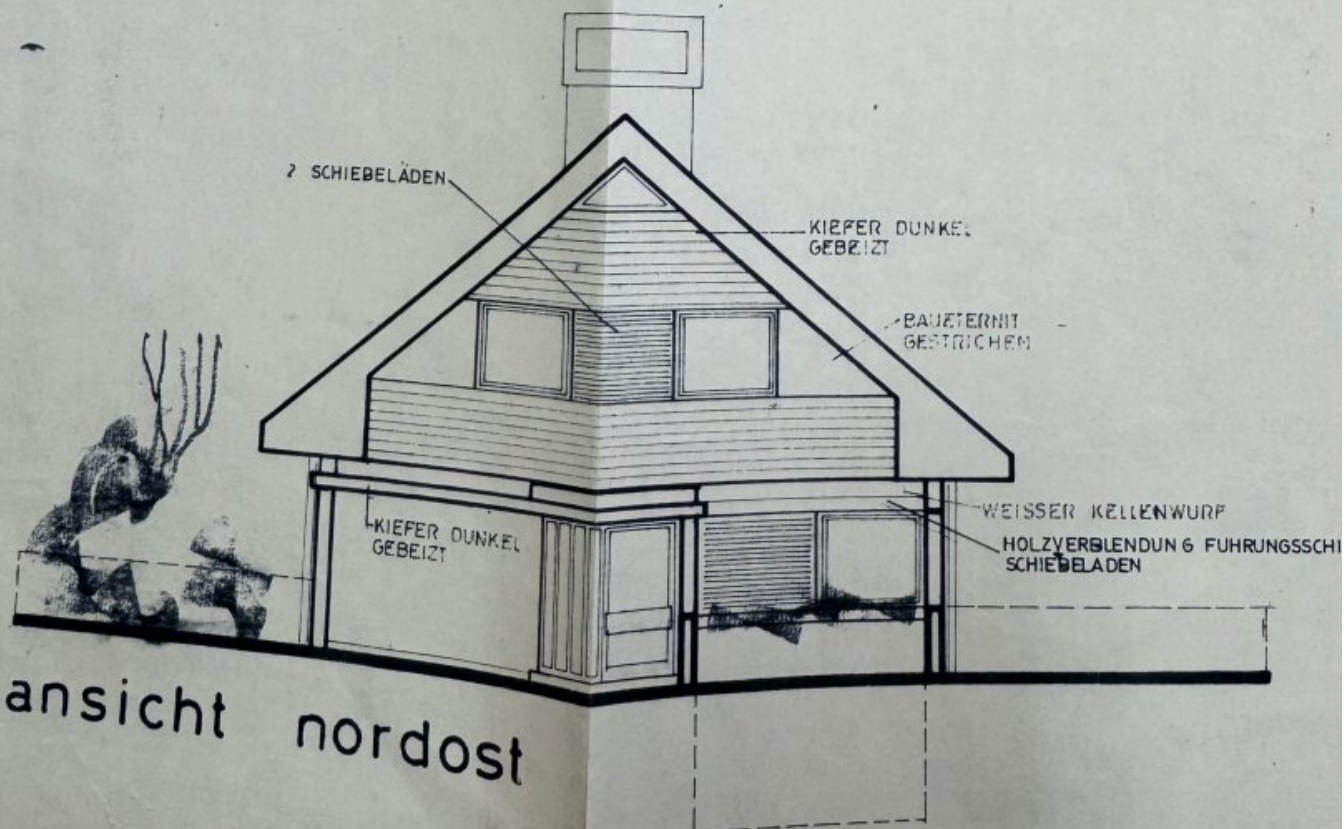


schnitt 1-1



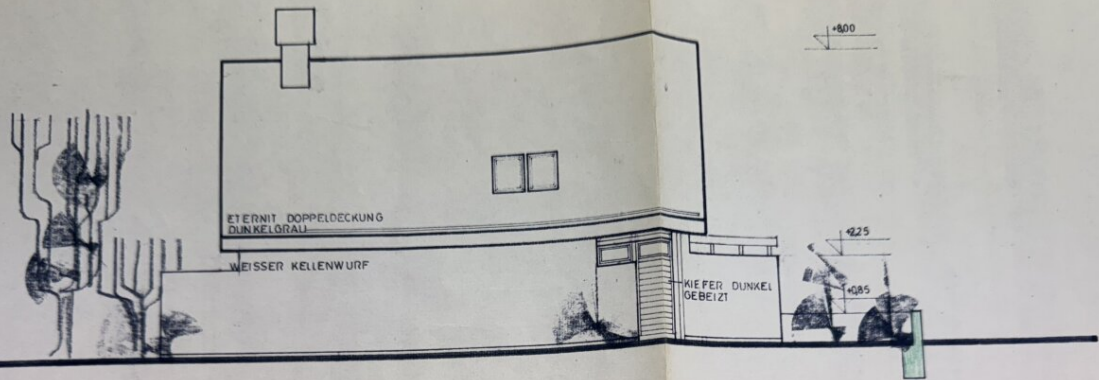


ansicht südwest

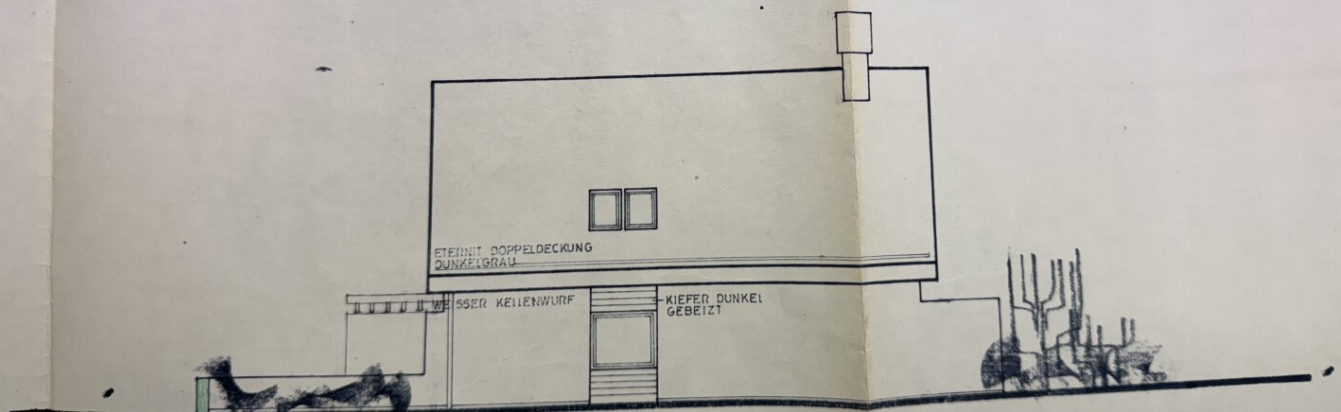


ansicht nordost





ansicht südost



ansicht nordwest



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus auf ca. 700 m<sup>2</sup> Grund in der Sylvestergasse / Mattersburg!**

**\*\*\* [KLICK zur Videobesichtigung](#) \*\*\***

Das ca.1972 errichtete und 1992 aufgestockte Gebäude steht auf 697 m<sup>2</sup> Eigengrund und verfügt ca. über 33 m<sup>2</sup> Terrasse und bietet auf 3 Ebenen ung. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **Zur Raumaufteilung:**

Erdgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
  - *mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (Ausrichtung S/W)*
- separate Küche (voll ausgestattet) mit Speis und Sitzgelegenheit
- Zimmer
- Tageslicht Badezimmer Waschtisch und mit Walk-In Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken

1.OG (ca. 45 m<sup>2</sup> + ca. 25 m<sup>2</sup> Rohdachboden):

- Vorraum

- 2 Schlafzimmer - jeweils mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung S/W)
- Tageslicht Badezimmer Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss
- Rohdachboden mit ca. 25 m<sup>2</sup>

Keller (ca. 50 m<sup>2</sup> zzgl. Garage):

- "Stüberl" mit Heizung / Gas-Therme
- Heiz-/Technikraum mit Festbrennstoffkessel
- kl. Abstellraum zur Holzlagerung
- Werkstatt mit kl. Badezimmer
- Garage mit ca. 20 m<sup>2</sup>

Weitere Informationen: Baujahr (Keller und EG) ca. 1972 // Aufbau 1. OG im Jahre 1992; Gasheizung (über Radiatoren - Vaillant Wandheizgerät Brennwert ecoTEC plus und Warmwasserspeicher aus 2019 // optional Festbrennstoffkessel); Rollstuhllift vom EG ins 1.OG | Klimaanlage im Wohnzimmer plus Vorbereitung im 1. OG | uvm..

**Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

*Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.*



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap