

**Kleines Sacherl mit 2 Terrassen, Nebengebäuden,  
Gemüsegarten, Erdkeller, idyllischem Grundstück, einer  
betonierten Freifläche und viel Potenzial....**



Haus v. d. Vorderseite m. Terrasse u. Erdkeller

**Objektnummer: 1754/72**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Schleimbach
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 376,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,20
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dunja Rössler**

AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien

T +43 676 85 25 65 100  
H +43 676 85 25 65 100

















## Objektbeschreibung

Kleines Sacherl mit 2 Terrassen, Nebengebäuden aus Holz, Gemüsegarten, Erdkeller, idyllischem Grundstück, einer betonierten Freifläche und viel Potenzial.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine pflegeleichte, geflieste Treppe, die zu einer hellen Veranda führt. Von hier gelangen Sie direkt in die gemütliche Küche mit praktischem Essplatz. Die Küche wird derzeit mit einem Einzelofen beheizt, alternativ steht eine Elektroheizung zur Verfügung. An die Küche schließt sich ein großzügiges Wohn-Schlafzimmer an. Von hier aus ist das Bad mit WC bequem zugänglich.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine überdachte, geschützte Terrasse, Dahinter liegt ein liebevoll angelegter Gemüsegarten – ideal für Selbstversorger und Hobbygärtner.

Am Ende des Gemüsegartens befindet sich ein rustikales Nebengebäude aus Holz. Dieses bietet weiteren Stauraum und schützt gleichzeitig vor neugierigen Blicken.

Links neben der Terrasse, dem Gemüsegarten und dem Nebengebäude vorbei führt ein befestigter Weg durch eine Tür zu einem ebenfalls befestigten Platz, der sich Hervorragend als Parkplatz für Autos nutzen lässt.

Vor dem Haus lädt eine weitere sonnige Terrasse zum Verweilen ein. Darunter liegt ein praktischer kühler Erdkeller, der sich hervorragend für die Lagerung von Getränken und Vorräten eignet.

Das Haus wurde 2015 mit neuen Fenstern sowie einer 10 cm starken Styropor-Wärmedämmung ausgestattet. Weiteres wurden die beiden Terrassen sowie die Flächen rund um das Haus mit pflegeleichten Waschbetonplatten befestigt.

Ein besonderer Blickfang ist der große Herzkirschenbaum auf dem Grundstück, der im Frühjahr mit seiner Blütenpracht begeistert und im Sommer köstliche Früchte trägt.



Habe ich ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Dunja Rössler +43 (0) 676/85 25 65-100 oder unter [d.roessler@sonnenimmo.at](mailto:d.roessler@sonnenimmo.at) , gerne auch per WhatsApp.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <5.500m  
Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap