

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



Garten mit Herzkirschbaum

**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 Schleinbach
<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**

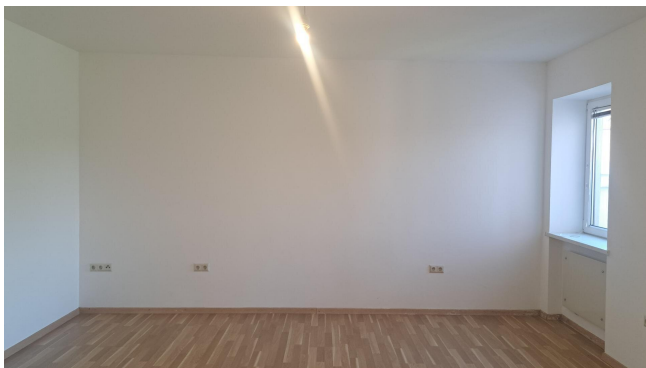
AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

in zur











## Objektbeschreibung

Kleines Sacherl mit 2 Terrassen, Nebengebäuden aus Holz, Gemüsegarten, Erdkeller, idylischem 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.

Habe ich ihr Interesse geweckt?

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

Dunja Rössler +43 (0) 676/85 25 65-100, 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