

**IHR NEUER LIEBLINGSPLATZ - Bungalow mit  
Entwicklungspotenzial - Erholung inklusive!**



**Objektnummer: 7939/2300162446**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Bad Sauerbrunn
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

**TOP - Zwei kleine Badeseen und ein Grünbereich stehen für die Bewohner zur Verfügung!**

**Sanieren, neu gestalten oder komplett neu denken. Sie entscheiden, welche Möglichkeit zu Ihnen passt!**

Dieser kleine Bungalow ist kein Haus von der Stange – sondern ein **Ort voller Möglichkeiten**.

Er bietet die seltene Möglichkeit, entweder ein bestehendes Gebäude **grundlegend zu erneuern** oder das Grundstück für einen **kompletten Neubeginn** zu nutzen.

Wer nicht nach Perfektion sucht, sondern nach **Gestaltungsfreiheit**, findet hier die ideale Basis für ein individuelles Zuhause mit Ruhe und Natur.

Der Bungalow verfügt über **drei Zimmer**, eine **Wohnküche mit Wohnzimmer**, , einem Vorräum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Im Schlafzimmer befindet sich ein Schrankraum, das Badezimmer bietet eine Wanne, Fenster, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, das WC ist separat. Aktuell wird das Haus mit **einer Infrarotheizung bzw. einem Holzofen** geheizt.

Das Gebäude benötigt **handwerkliches Geschick und Liebe zum Detail**, um wieder in vollem Glanz zu erstrahlen. Die Innenräume können nach eigenen Wünschen gestaltet werden, die Fenster gehören erneuert, das Haus dem heutigen Standard angepasst.

Gerade diese Ausgangslage eröffnet jedoch die Chance Materialien und Technik **komplett nach den eigenen Vorstellungen** umzusetzen.

Der **kleine Garten** bietet einen geschützten Rückzugsort und wartet darauf, neu belebt zu werden.

Ein vorhandener **Pool** ist in die Jahre gekommen und gehört **erneuert bzw. revitalisiert** – ideal für alle, die von einem privaten Sommerplatz träumen.

Ein kleiner **Schuppen** bietet Platz für Werkzeuge, Gartengeräte oder Gartenmöbel und ergänzt den Außenbereich praktisch.

Direkt auf dem Grundstück vor dem Haus stehen 3 **PKW-Stellplätze** zur Verfügung – komfortabel und alltagstauglich.

**Lageinformationen**

- ? **Ruhige, naturnahe Wohnlage** mit dörflichem Charakter
- ? Gute Erreichbarkeit von **Versorgungseinrichtungen** und **Alltagseinrichtungen** in wenigen Minuten
- ? **Freizeit- & Erholungsangebote** in der Umgebung (Natur, Kultur, Outdoor)
- ? Attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Käufer mit Gestaltungswillen

### **Jetzt müssen Sie nur mehr entscheiden:**

- **komplette Sanierung** und Umwandlung in ein modernes, energieeffizientes Zuhause
- oder **Abriss und Neubau** nach heutigen Wohnstandards

Dieses Objekt bietet Ihnen **maximale Freiheit** bei der Umsetzung Ihrer Wohnideen.

**Vielleicht beginnt Ihr neues Zuhause genau hier – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap