

**ANKOMMEN - DURCHATMEN - ZUHAUSE SEIN**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300162448**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2753 Markt Piesting
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 160,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	327.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<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 Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

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

# Objektbeschreibung

## Wohnen, entspannen und genießen – alles an einem Ort

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint **großzügiges Wohnen** und einen **liebevoll gestalteten Garten mit Urlaubsflair**.

Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Das Haus wird bis auf das Schlafzimmer komplett möbliert übergeben, somit können Sie gleich direkt darin wohnen. Die bestehende Substanz eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine behutsame Modernisierung.

## Erdgeschoss – Wohnen und Relaxen - vielseitig & komfortabel

Über den **Eingangsbereich mit Aufgang ins Obergeschoss** erschließt sich das Erdgeschoss mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- **Zimmer** nutzbar als Gästezimmer oder Homeoffice
- **Stüberl mit Sauna und Dusche** – ideal für entspannte, gemütliche Stunden (Kühlschrank, Geschirrspüler, Eckbank)
- **Badezimmer** mit Infrarotkabine
- **Hobbyraum / Werkstatt** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Technikraum** mit **Holzheizung und Gasheizung**

Dieses Geschoss bietet sowohl Wohn- und Wellnesskomfort, sowie praktische Nebenräume

## Obergeschoss – Wohnen mit Atmosphäre

Im Obergeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich des Hauses:

- **Großzügiges Wohn-Esszimmer** mit **Kachelofen** und Zugang zum **Wintergarten**
- **Küche** mit angenehmer Raumgröße (Durchreiche ins Wohnzimmer direkt zum Essplatz)
- **Schlafzimmer**

- **Kinderzimmer**
- **Abstellraum**

Große Fenster mit **Rollläden** sorgen für angenehmes Tageslicht, Privatsphäre und Wohnkomfort.

## **Heizung & Ausstattung**

Das gesamte Haus ist **beheizt** und bietet **flexible Heizmöglichkeiten**:

- **Gasheizung**
- **Holzheizung** - automatische Zuschaltung von Gas, falls die Heizung ausgeht
- **Großer Kachelofen im Wohnbereich** als zusätzliche Wärmequelle und Stimmungsmacher

Diese Kombination sorgt für Effizienz, Unabhängigkeit und behagliches Wohnklima.

## **Garten & Außenbereich – Ihre private Wohlfühloase**

Der Garten ist ein **echtes Highlight** der Liegenschaft:

Ein **Swimmingpool**, ein **Pavillon zum Entspannen**, ein **Grillplatz** sowie ein **eigener Brunnen** schaffen perfekte Bedingungen für Erholung, Geselligkeit und unvergessliche Sommertage. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Privatsphäre – ganz ohne Kompromisse.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage für ein Auto** sowie ein **Carport für zwei weitere Fahrzeuge** zur Verfügung.

## **Die Infrastruktur**

- **Ruhige Wohnlage** im Piestingtal mit viel Natur und hoher Lebensqualität
- **Kindergarten, Schule und ärztliche Versorgung** im Ort bzw. in kurzer Distanz
- **Gute Verkehrsanbindung**: schnelle Erreichbarkeit von Wiener Neustadt und der A2
- **Bahnhof Markt Piesting** mit regelmäßigen Zugverbindungen – ideal für Pendler

- **Nahversorgung & Gastronomie** in wenigen Minuten erreichbar
- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Spazier- und Radwege, Natur, Berge und Erholungsräume direkt vor der Haustüre

**Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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 <3.000m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap