

**Wohnen auf einer Ebene! Vielseitiger Bungalow auf  
Eigengrund! 4 Zimmer | Doppelgarage | Gartenidylle!  
Lebensqualität pur!**



Wohnzimmer mit Blick in Küche

**Objektnummer: 5630/415**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2292 Engelhartstetten            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 290,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 90,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,05                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Abgaben Gemeinde derzeit €230,-/Quartal.

### Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

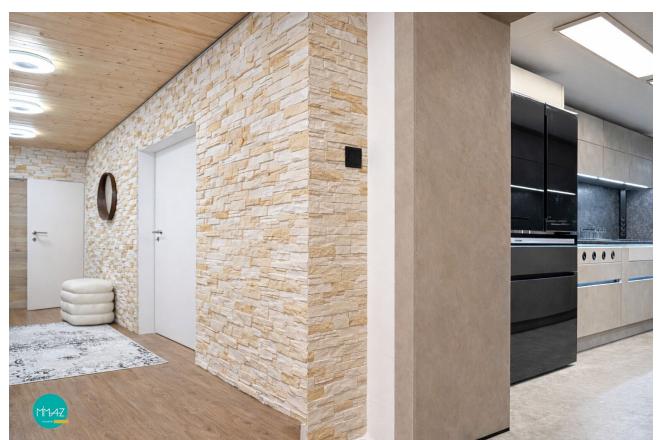
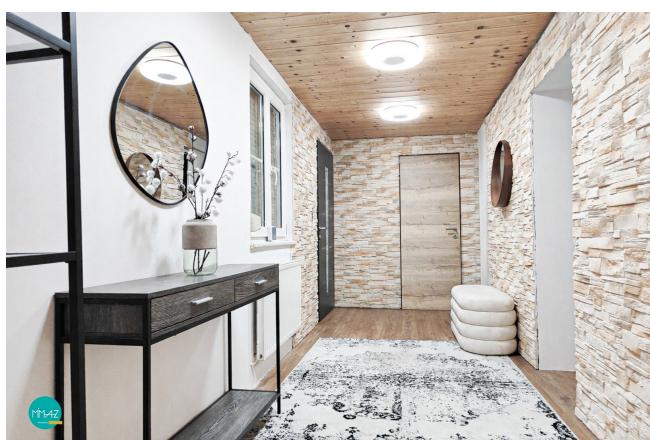
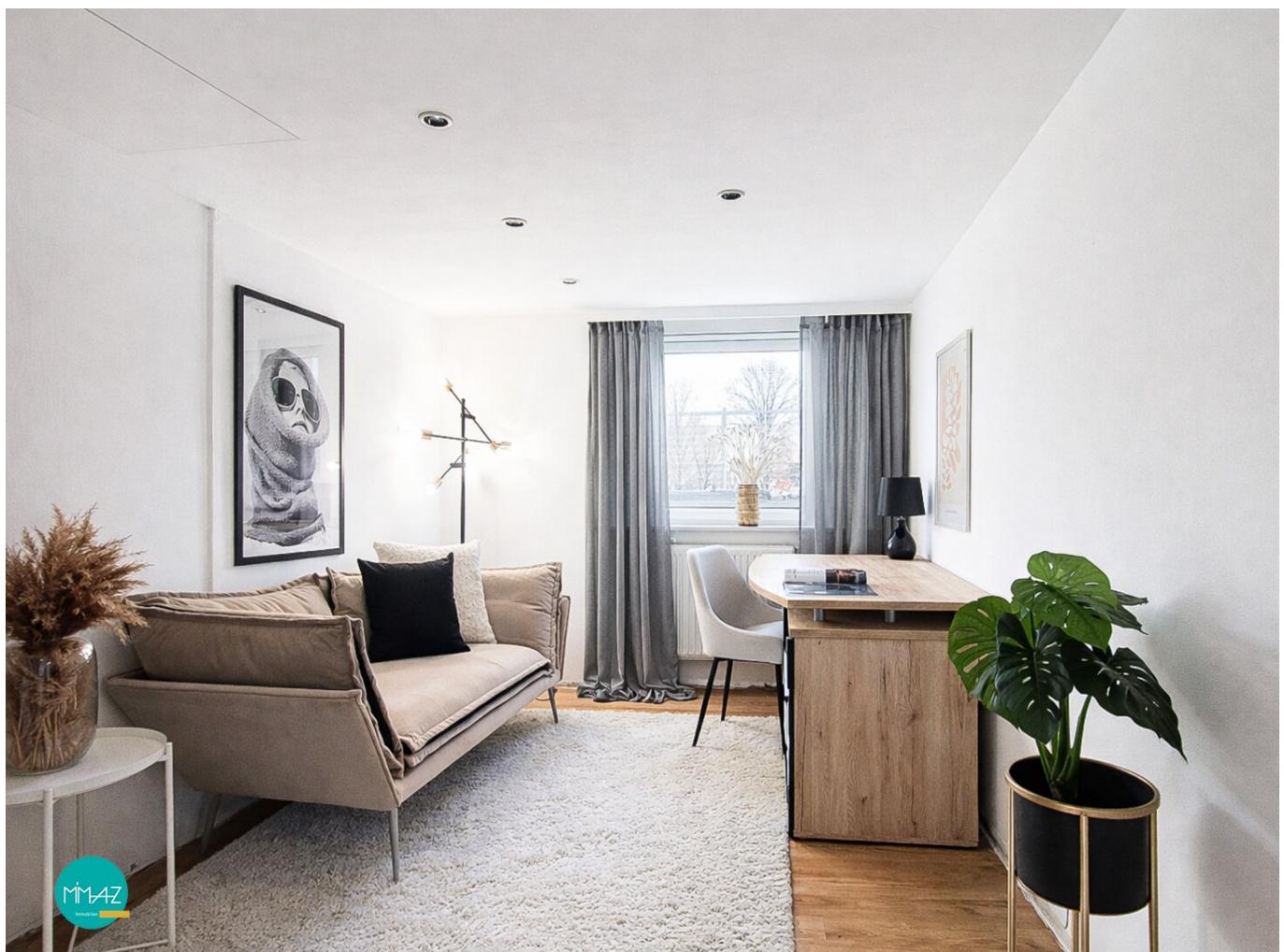
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.

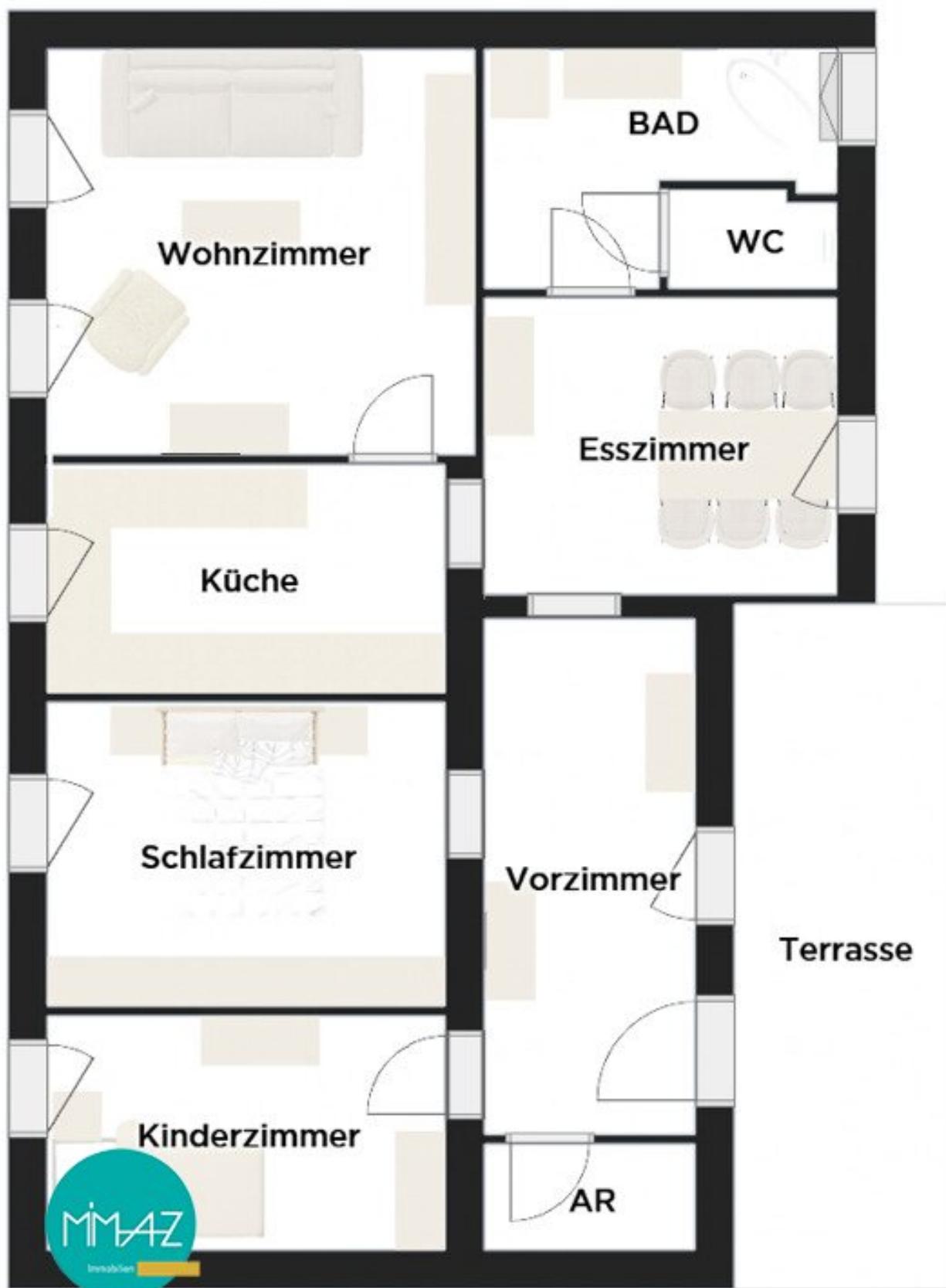












# Objektbeschreibung

**RUHIG. GEBORGEN. BESONDERS.**

**PRIVATES HIDE-AWAY: Alles auf einer Ebene plus Zukunftsperspektive**

Im **idyllischen Marchfeld** in einer **ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend** steht dieser **charmanter Bungalow** auf einer **Grundstücksfläche von ca. 566 m<sup>2</sup>** zum unmittelbaren Verkauf. Ein **ideales Zuhause** für alle, die **ebenerdiges Wohnen, Privatsphäre und Entwicklungsmöglichkeiten** schätzen!

Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 100 m<sup>2</sup>** und bietet insgesamt **4 Zimmer**:

Vom **zentralen Vorraum/Eingangsbereich** sind die **beiden Schlafzimmer** und der **Essbereich mit anschließender Küche** und **Wohnzimmer** sowie das **Badezimmer** erreichbar. Das **absolute Highlight** ist die **top ausgestattete Nolte Küche**, die über eine große Kühl-/Gefrierkombination mit Weinkühler, einen Geschirrspüler, Induktionsherd, eine Siemens-Kaffeemaschine, einen Backofen sowie eine Mikrowelle verfügt. Das angrenzende Wohnzimmer bietet viel Platz zum gemütlichen Entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einer separaten Toilette ausgestattet. Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich ebenso im Badezimmer.

Ein **praktischer Abstellraum** runden das **attraktive Angebot** im Wohnbereich ab.

Im **zweiten Teil der Liegenschaft** stehen eine **Doppelgarage** (ca. 40qm) mit **elektrischem Tor** sowie ein weiterer Raum, der als **Hobby-/Spielraum** fungierte, zur Verfügung. Letzterer könnte auch ideal als Werkstatt, Fitnessraum oder Home-Office genutzt werden.

Der **südseitig orientierte Garten** bietet neben einem kleinen Pool (4 x 2 m) auch genügend Platz für einen **Wintergarten** oder ein **Whirlpool** (Stromanschluss vorhanden). Zusätzlich stehen am Grundstück auch 2 Brunnen zur Verfügung.

**Renovierungen & technische Details:**

- Renovierung **Dachstuhl** und **Ziegeldach** im Jahr 2015
- **Vollwärmeschutz 10 cm** im Jahr 2015
- Alle **Fenster 2-fach** verglast, straßenseitig **Außenzalousien**

- Vinylboden in allen Wohnräume, Nassräume verfliesst
- **Glasfaserinternet**

## **FAZIT:**

Der Bungalow überzeugt durch seine **durchdachte Raumaufteilung** und den **angenehmen Wohnkomfort auf einer Ebene**. Die vier Zimmer bieten **ausreichend Platz** für Familie, Homeoffice oder Gäste. Weiters ist auch eine **Aufstockung** möglich; hierzu liegen bereits Pläne vor. **Perfekt für alle die heute komfortabel zum Haupt- oder Nebenwohnsitz wohnen und morgen erweitern möchten!**

Der Bungalow wird **unmöbliert** verkauft und wurde für die Vermarktung sowie für ein **besseres Raumgefühl gestaged**.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## **DATEN IM ÜBERBLICK**

- Wohnnutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 566 m<sup>2</sup>

- 4 Zimmer
- Bad mit Wanne, sep. WC
- Nolte Einbauküche
- Abstellraum
- Gasetagenheizung
- Barrierefrei
- Garten mit kleinem Pool
- Doppelgarage ca. 40 m<sup>2</sup>
- Vollwärmeschutz
- Ab sofort beziehbar
- Richtpreis €279.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <6.000m

Post <500m

Geldautomat <6.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap