

**++ Gemütliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in
Ruhelage I MB IMMOBILIEN ++**



Haus Frontansicht

Objektnummer: 4555

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7013 Klingenbach
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	380,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

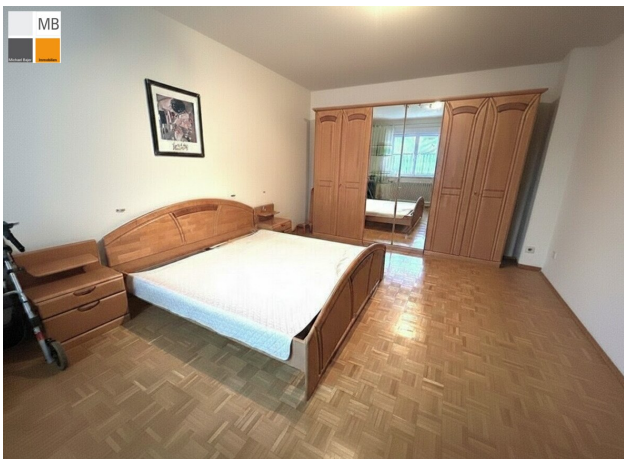
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

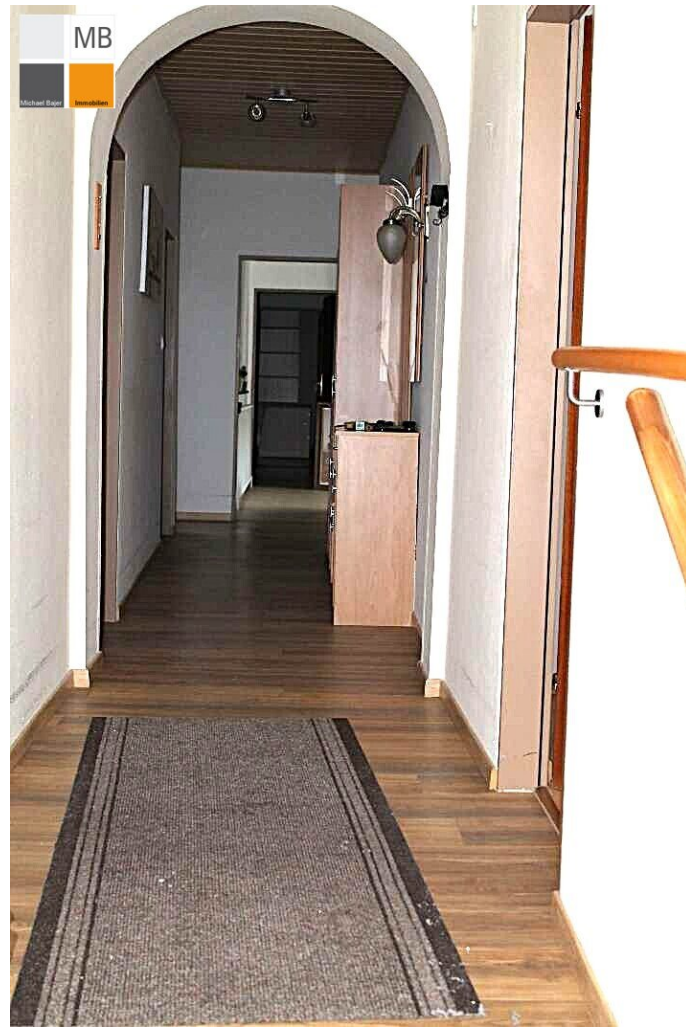
H +43 676 45 54 267

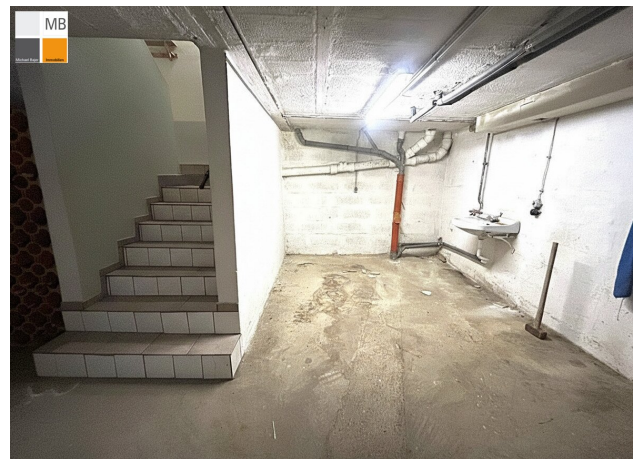
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

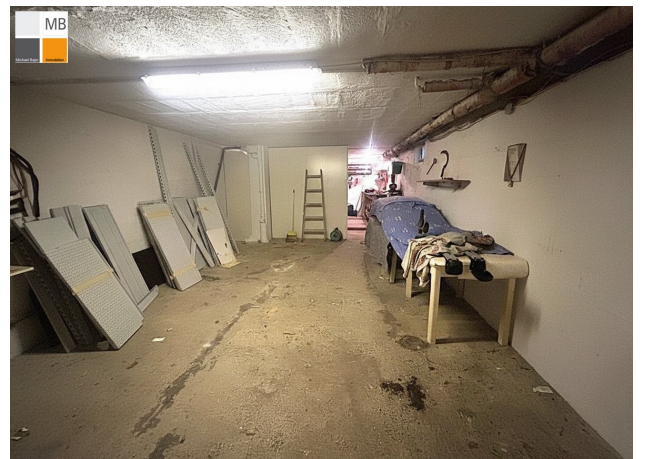
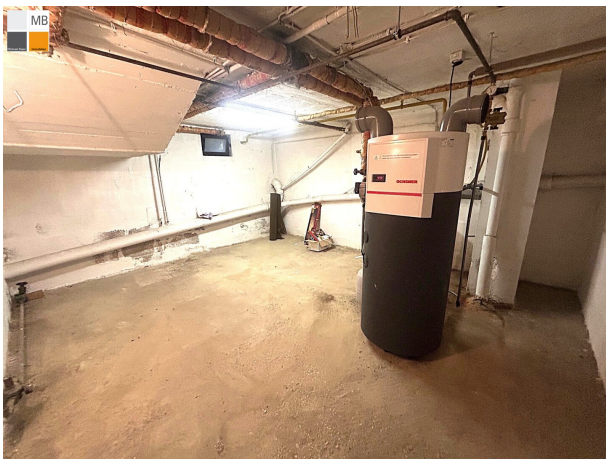
















Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
 adler@mb-immobilien.at
 www.mb-immobilien.at



Meine Leistung – Ihr Gewinn!



Objektbeschreibung

? Wohnen, wo Ruhe zuhause ist!

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus (Bungalow) liegt in einer ruhigen Gasse und bietet ein Wohngefühl, das man sofort ins Herz schließt. 3 Autominuten entfernt finden Sie ein riesiges Einkaufszentrum mit allen Märkten, die Sie wünschen.

? Highlights, die überzeugen:

- Ruhige Seitengasse – absolut angenehmes Wohnumfeld
- Vollständig eingezäunter Garten mit viel Privatsphäre – perfekt für Kinder und Haustiere
- Vollholzküche mit allen Geräten
- Helle, freundliche Räume mit optimaler Aufteilung
- Gemütliche Wohnatmosphäre mit viel Platz für Familie, Hobbys und Gäste
- Gemeindkosten /Monat nur EURO 60
- Alle Fenster aus dem Jahr 2008
- Kindergarten & Volksschule, Backstube, Bar, Gasthaus in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- A3-Anbindung in nur 7 Minuten – ideal für Pendler!

? Ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt:

Der komplett eingefriedete Garten bietet Kindern sicheren Freiraum zum Spielen und Haustieren ein geschütztes Paradies. Die ruhige Lage sorgt für Entspannung, während die Nähe zu Schulen und Infrastruktur den Alltag erleichtert. Ein gemütliches Haus, das sowohl praktisch als auch emotional überzeugt.

? Lage & Umgebung:

- Ruhige, angenehme Seitengasse
- HOFER, EuroSPAR, BILLA, DM, und viele andere Märkte sowie Tankstellen & Ladestationen in 3 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Kindergarten & Volksschule in 2 Minuten Gehzeit

- Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen und E-Ladestationen in unmittelbarer Nähe
 - Schnelle Anbindung zur A3
-
- ? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap