

**++ Wohnen, wo Ruhe zuhause ist | MB IMMOBILIEN ++**



Frontansicht

**Objektnummer: 4551**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7013 Klingenbach
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €

## Ihr Ansprechpartner



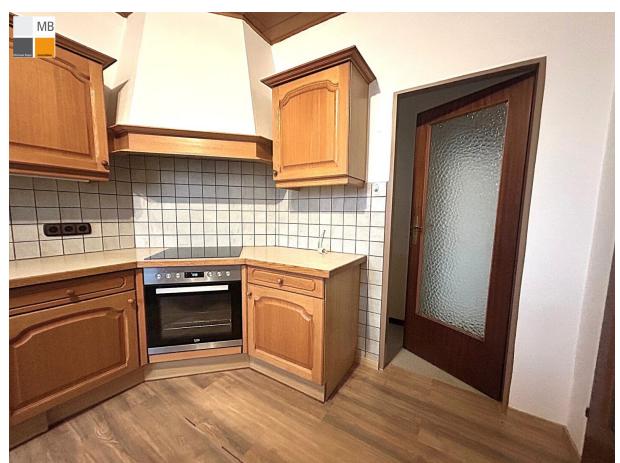
### Roswitha Adler

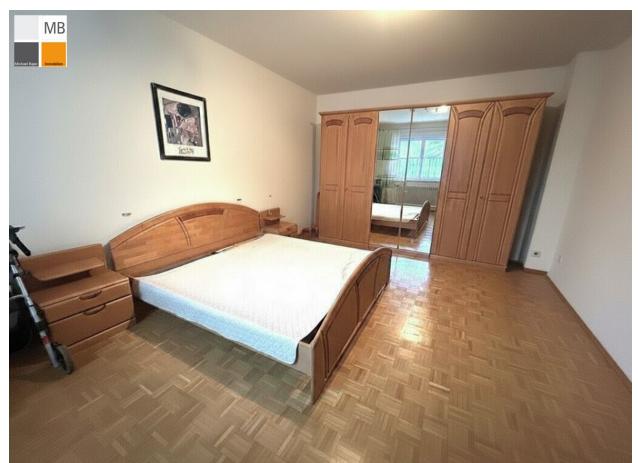
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

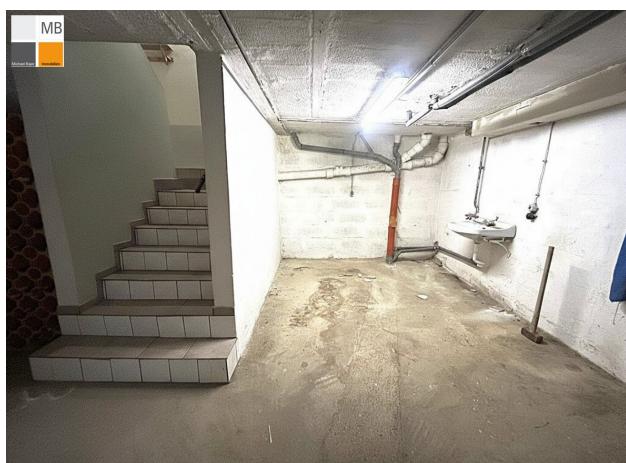
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

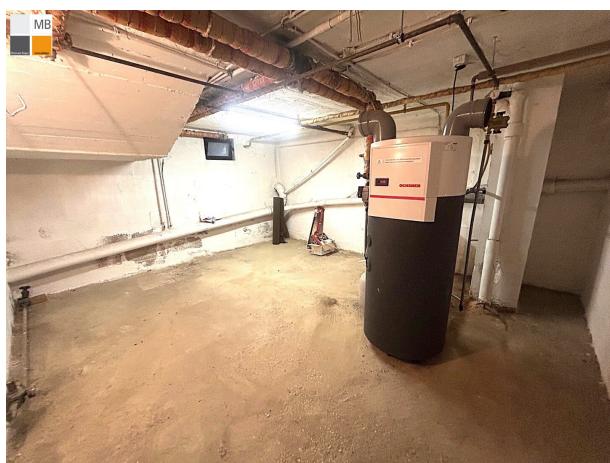
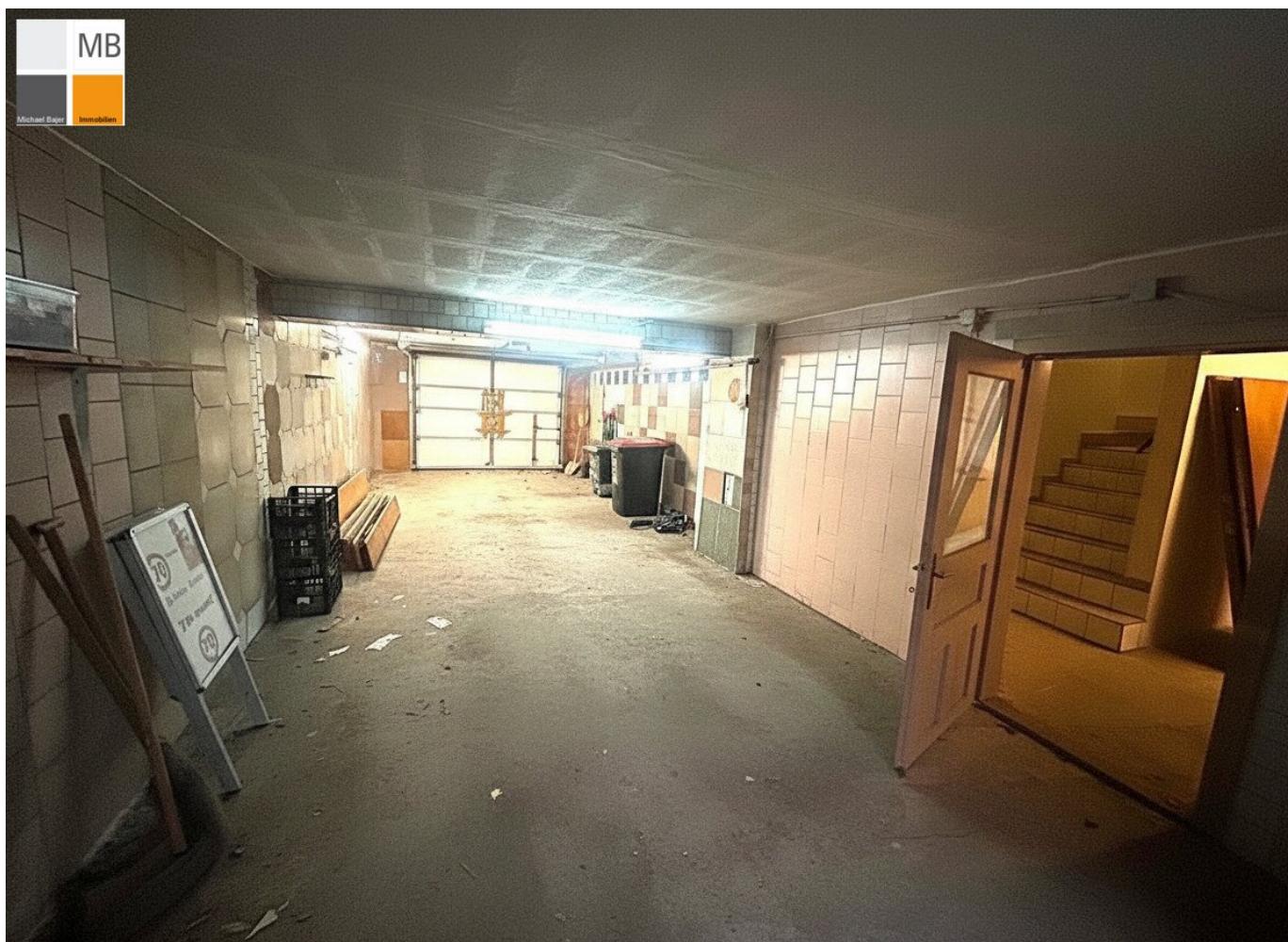
















The advertisement features the company's logo at the top left, consisting of four squares in grey, white, and orange with the letters 'MB'. To the right, a speech bubble contains the text: 'Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?'. Below this, the name 'Roswitha Adler' is written in black, followed by a large orange phone number '0676 / 455 42 67'. Underneath the phone number are the email 'adler@mb-immobilien.at' and the website 'www.mb-immobilien.at'. At the bottom, the slogan 'Meine Leistung – Ihr Gewinn!' is displayed in white text against a dark background.

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

Meine Leistung – Ihr Gewinn!

## **Objektbeschreibung**

### **? Gemütliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in idyllischer Seitengasse!**

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
- 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 andre Märkte sowie Tankstellen & E?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](mailto: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