

**Die Gelegenheit!**



**Objektnummer: 7939/2300162513**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7034 Zillingtal
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	427.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

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

H +43 664 8410790

Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

# Ihre Immobilie zu verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein

unverbindliches, kostenfreies

## Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**

Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

jutta.hertel@immo-company.at



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 Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft beauftragt.

### Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause...

Es erwarten Sie **im Haupthaus auf ~150m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit folgender Raumaufteilung:

- Großzügiger, zentraler Vorraum-/Flur, von dem sämtliche Räume separat begehbar sind.
- Esszimmer und Küche
- 3 Zimmer, eines davon mit Zugang zur Loggia und sensationellem, unverbaubarem Fernblick
- Tageslichtbad mit Dusche, WC separat
- separiert 2 Zimmer, Bad mit Dusche; Waschmaschinenanschluss
- Zugang zur o.e. Loggia
- Zugang zum mehr als großartigen Dachboden den man ausbauen könnte (weitere 120m<sup>2</sup>)

### Keller

Das Haus ist zur Gänze unterkellert. Die Raumhöhe bietet an, den Keller auszubauen.

Hier gibt es: Heizraum, Stüberl, Partyküche, Werkstatt, Abstellraum, Zugang in den Garten, Waschküche, WC (separat)

Ihre Autos / Fahrzeuge parken Sie in der großzügigen Einfahrt im oder vor dem Haus

### Garten

Der gemütliche Garten mit Pool, **Pool-/Gartenhaus**, sowie das **großzügige Nebengebäude** mit **Werkstatt, WC, Sommerküche** wird Sie zusätzlich begeistern. Das Nebengebäude ist vielseitig nutzbar... Flächenwidmung: BM

wir sind auf Ihre Ideen gespannt :-)

***Was soll ich lange beschreiben - schauen Sie es sich selbst an. Einen besseren Eindruck können Sie von dieser Liegenschaft nicht bekommen!***

-----

Pläne und weitere Fotos erhalten Sie gern auf Anfrage. Am besten ist es, wir vereinbaren uns einen Termin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

-----

### **Wer Zillingtal im Burgenland noch nicht kennt**

Zillingtal ist eine Gemeinde mit 1045 Einwohnern im Burgenland im Westen des Bezirks Eisenstadt-Umgebung in Österreich. Der ungarische Ortsname der Gemeinde ist Völgyfalu.

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- Bad Sauerbrunn ca. 10 min.
- Eisenstadt, Mattersburg oder Neufeld an der Leitha ca. 15 min.
- WR-Neustadt ca. 20 min.
- Wien (Hbf) in ca. 55 min.

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 <3.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap