

**Charmantes Einfamilienhaus in Yspertal: 196m<sup>2</sup>, Balkon, 2  
Garagen – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300162529**

**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>	3683 Yspertal
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	254.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	194,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

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







Badezimmer



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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Yspertal in Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie begeistern wird.

Mit einer großzügigen Fläche von 196 m<sup>2</sup> ist dieses teilweise renovierte Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die viel Platz und Freiraum schätzen. Der Kaufpreis von 254.000,00 € bietet Ihnen die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Komfort als auch Potenzial zur individuellen Gestaltung bietet.

Beim Betreten dieses Hauses werden Sie sofort den einladenden Charakter spüren. Der helle und luftige Wohnbereich ist perfekt für entspannte Abende mit der Familie oder gesellige Treffen mit Freunden. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung – ein wahrer Genuss für Naturliebhaber.

Die Immobilie verfügt über zwei Bäder und zwei WCs, die den Alltag erleichtern, sowie über einen großzügigen Balkon, auf dem Sie die Sonne und die frische Luft in vollen Zügen genießen können. Die Südwest-Terrasse lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Laminat sorgen für eine zeitgemäße und pflegeleichte Wohnatmosphäre. Die Heizung erfolgt über eine moderne Fernwärme, ergänzt durch einen gemütlichen Heizofen in der Küche, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Besonders hervorzuheben ist das Bad mit Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt und Ihnen die Möglichkeit gibt, sich in einer entspannten Atmosphäre zurückzuziehen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen gleich zwei Garagen zur Verfügung – ein unschätzbare Vorteil, insbesondere in den Wintermonaten.

Zusätzlich finden sie noch genügend Platz für eine Werkstatt oder einen Lagerraum.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein großes Plus. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Busverbindungen vor Ort gewährleistet. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Schule und eine Bäckerei, die Ihnen den Alltag erleichtern und für eine hohe Lebensqualität sorgen.

Dieses Einfamilienhaus in Yspertal ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Sie sich entfalten und Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich von der charmanten Umgebung und den zahlreichen Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen dieses Zuhause bietet.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren oder eine Besichtigung zu

vereinbaren. Ihr Traumhaus in Yspertal wartet auf Sie!

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 <4.000m

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Post <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <10.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap