

**+++TOP PREIS\*\*\*EINFAMILIENHAUS ZUM WOHLFÜHLEN  
IN GRÜNER LAGE+++**



**Objektnummer: 13970**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Hippersdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,83
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **FAIRIN OG Team**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

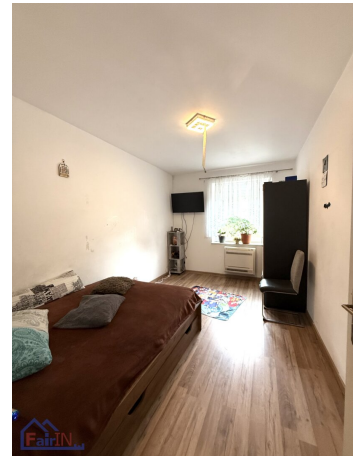
T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

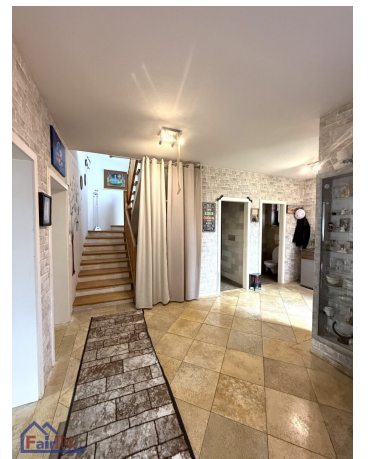
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

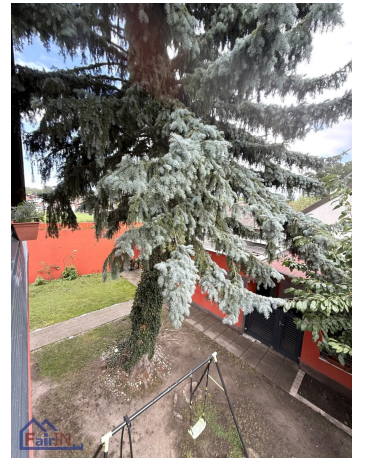


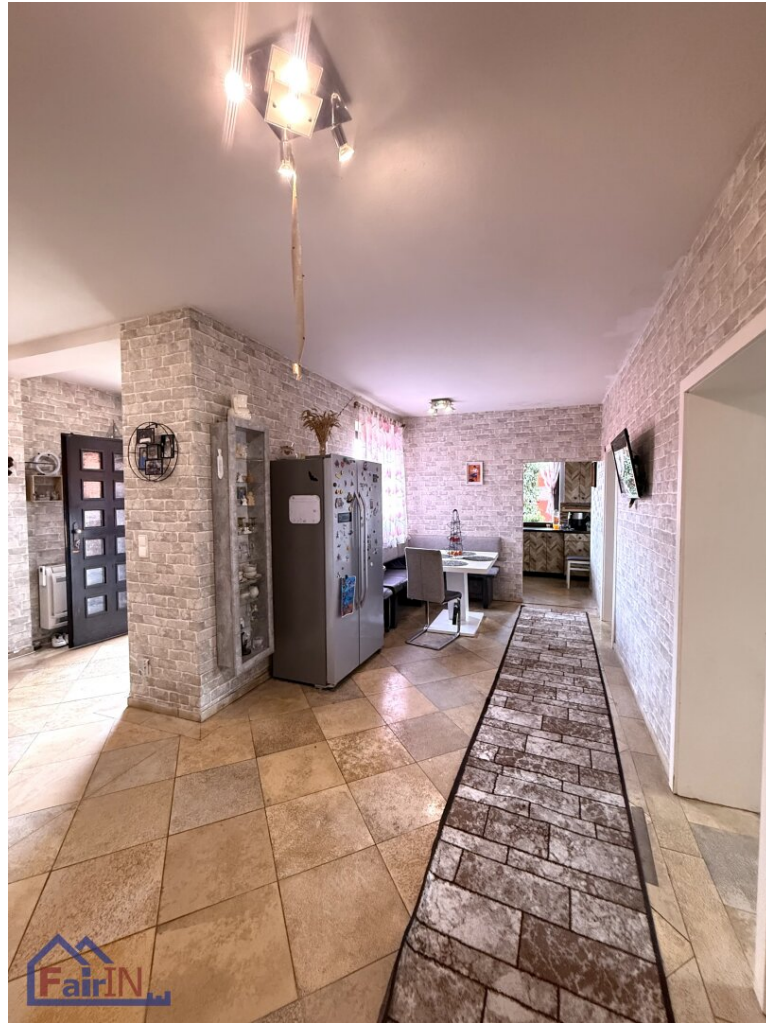




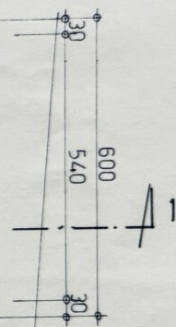
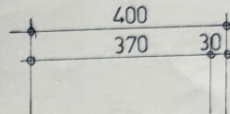












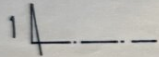
LAGER  
ESTRICH 1998  
-1.85

KELLER

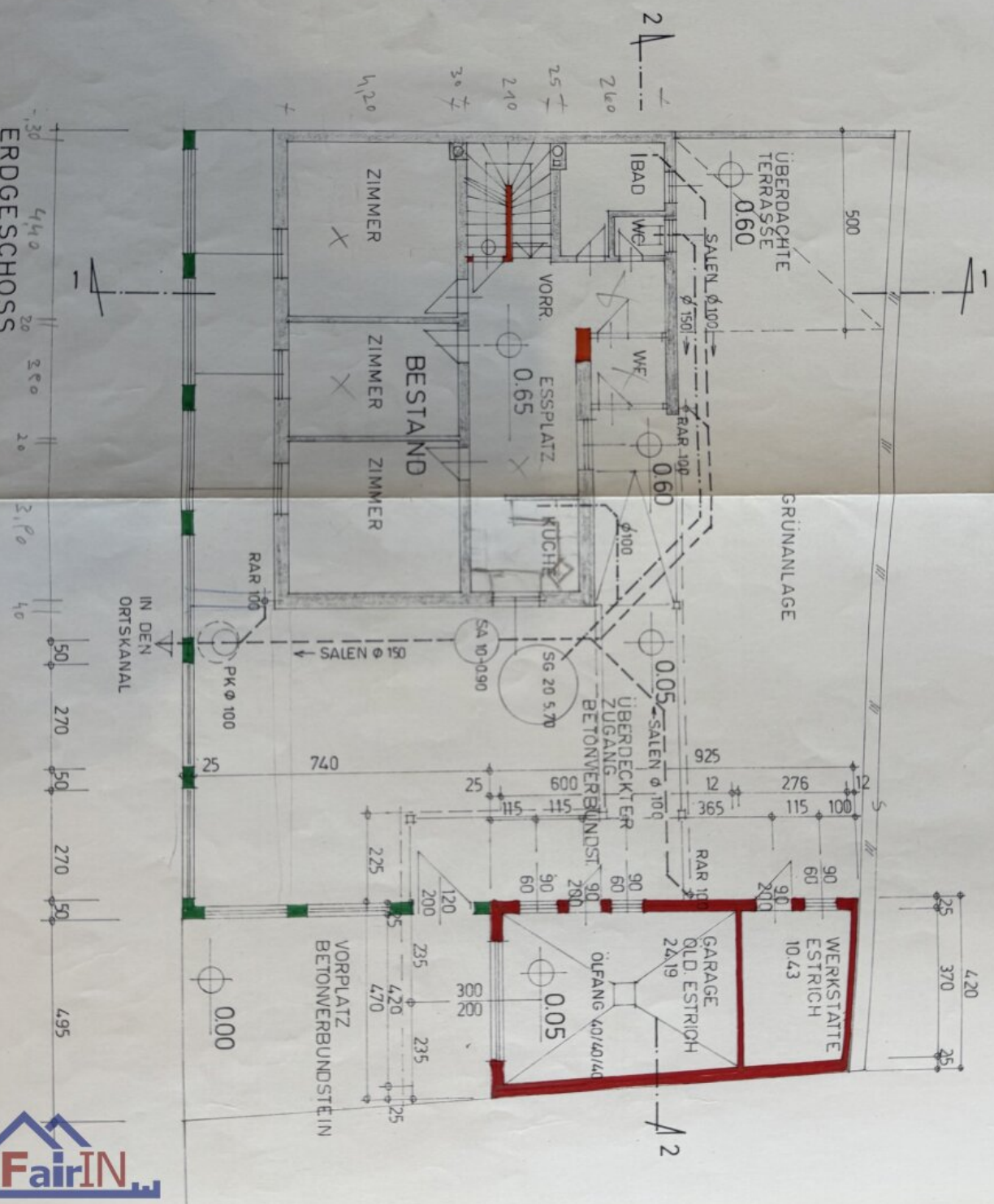
BESTAND

NICHT UNTERKELLERT

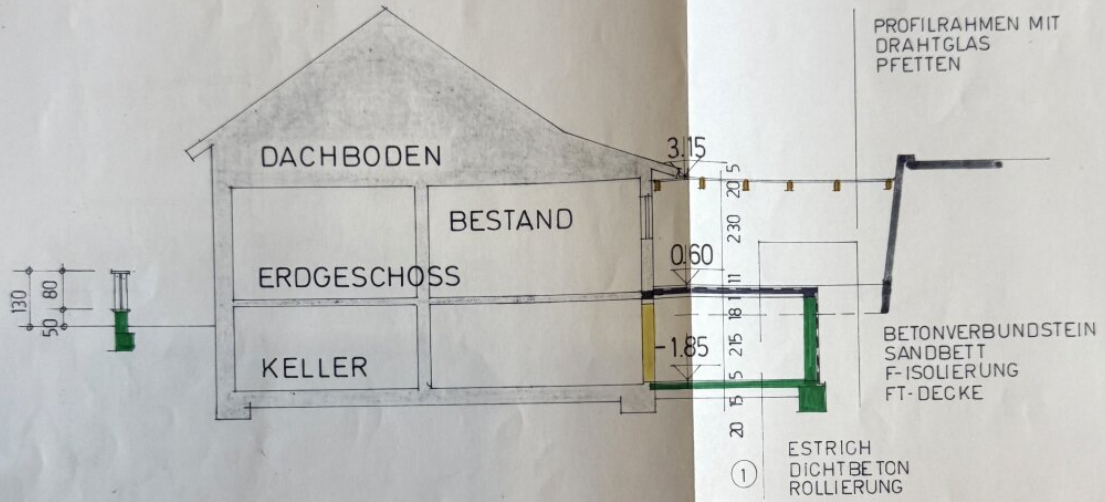
KELLER



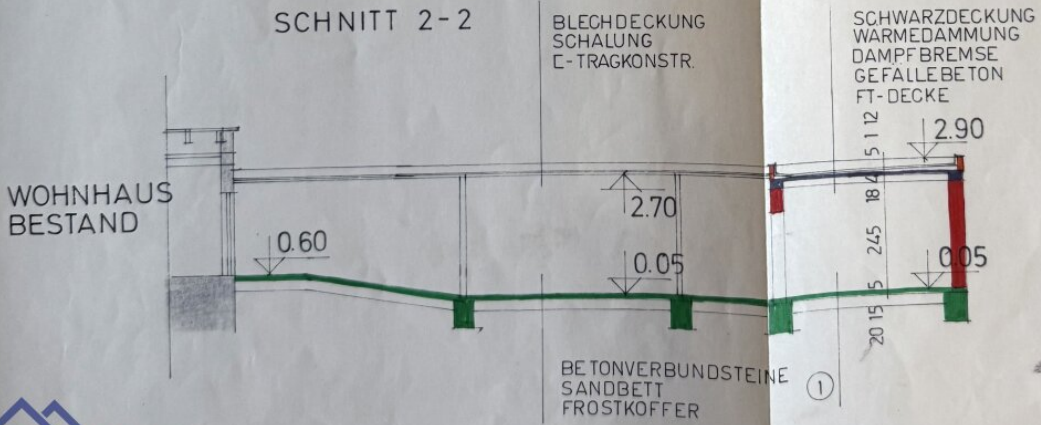
ERDGESCHOSS



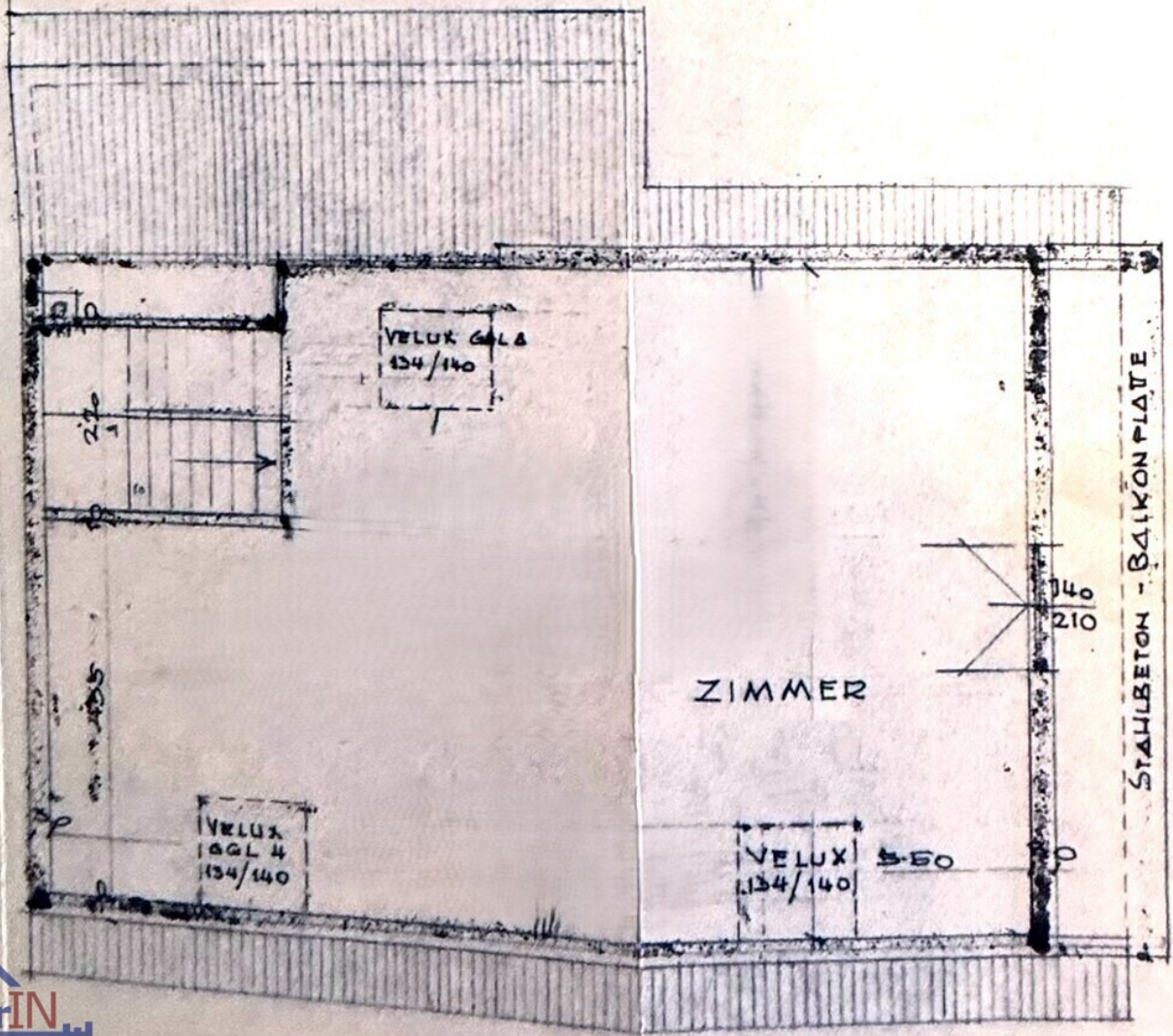
SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Haus mit Garten – Wohlfühlen in grüner Ruhelage!

Inmitten der idyllischen Ortschaft **3462 Hippersdorf** erwartet Sie dieses charmante **Einfamilienhaus** mit viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen. Auf einer **Gesamtfläche von ca. 435 m<sup>2</sup> Grundeigentum (laut Grundbuch)** bietet das Haus ein behagliches Wohnambiente – naturnah und familienfreundlich.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Das Haus überzeugt durch eine **durchdachte Aufteilung** auf mehreren Ebenen:

- **Erdgeschoss:** Geräumiger Wohn-Essbereich , Schlafzimmer ideal für entspannte Abende.
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut und vielseitig nutzbar – als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsort.
- **Keller:** Praktischer Stauraum oder Platz für Hobbys und Hauswirtschaft.

Die Beheizung erfolgt über eine **elektrische Heizung**; der platz für Holzofen sorgt zusätzlich für angenehme Wärme und eine wohnliche Atmosphäre.

### Weitere Highlights:

- **Großzügiges Nebengebäude** mit Garage, Carport für zwei Autos sowie einem separaten Geräteraum – ideal für Gartenfreunde, Hobbyhandwerker oder zur Lagerung.
- **Grünes Wohnumfeld** in ruhiger Lage – perfekt für alle, die die Natur und Erholung schätzen.

### Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: [0667 3378019](tel:06673378019)

E-Mail: [ib@fairin.at](mailto:ib@fairin.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap