

**RUHE GESUCHT ? EINFAMILIENHAUS für  
NATURLIEBHABER**



**Objektnummer: 5324/3085**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2871 Zöbern
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	339,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,82
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Reisinger

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf





HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)









HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**











## Objektbeschreibung

**Absolute RUHELAGE \* GOLFPLATZNÄHE \* großer GARTEN \* ERDKELLER \* sofort verfügbar**

Ein **Einfamilienhaus**, auf insgesamt **ca. 1346 m<sup>2</sup>** Grund, in der **Gemeinde Zöbern**, Ortsteil **Schlag** wird hier exklusiv zum Verkauf angeboten. In unmittelbarer Nähe zum **Golf Eldorado Bucklige Welt** und dem **Schloss Ziegersberg**, sehr ruhig gelegen, bietet dieses **Einfamilienhaus** ausreichend Platz für **angenehmes Wohnen**. Die Liegenschaft, besteht aus drei **Grundstücken** in leichter **Hanglage** und einem **teilunterkellerten Wohnhaus sowie einem Nebengebäude**.

Ein Carport, angrenzend ans Haus, und der Erdkeller runden das Angebot ab.

Das ursprünglich in den 1930er Jahren erbaute **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt **5 Zimmer, einer Küche** samt **Essecke**, ein kleines **Bad** und ein **separates WC**. Das Gebäude wurde bislang gut in Schuss gehalten, **ein paar Renovierungen** sind aber durchaus angebracht. ... Hier sind nun Ihre Ideen und Ihr Geschick gefragt.

Das gepflegte Wohnhaus ist teilweise unterkellert, der **Erd-Keller** eignet sich hervorragend zur Lagerung. Zur Bewässerung des Gartens gibt es einen **Brunnen**, den man wieder aktivieren könnte!

Beheizt wird das Objekt mittels Einzelöfen ( Pellets, Scheitholz )

Die Liegenschaft selbst befindet sich am Ortsrand, in absoluter Ruhelage! - **Machen Sie sich selbst ein Bild!**

**Verkaufspreis auf Anfrage!**

- GrünRuheLage
- Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>
- ErdKeller
- Einzel - Holzöfen
- Carport

- Glasfaser-Anschluß
- Brunnen

## Lage

**Zöbern** ist eine Gemeinde mit ca. 1380 Einwohnern im **Bezirk Neunkirchen** in Niederösterreich.

Der Name Zöbern kommt von indogermanisch „Savarias“ (idg. „seu-/sou = feucht“) und entwickelte sich von vulgärlat. „Savaria“ über slaw. „Soborja“ zu spätahd. „Zöbir“ (= „milchfarbener Fluss, perlendes Wasser“), was so viel wie ein Bach mit stärkerem Gefälle und vielen Schaumkronen bedeutet. Zöbern liegt im **Industrieviertel** in Niederösterreich an der Mündung des **Schlager Bachs** in den **Zöbernbach** auf 591 Meter Seehöhe. Die Fläche der Gemeinde umfasst 31,56 Quadratkilometer, davon sind 46,4 Prozent bewaldet und 46,2 Prozent landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende sechs Ortschaften: Kampichl, Maierhöfen, Pichl, Schlag, Stübgegg, Zöbern

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerktten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](http://Haberkorn Immobilien GmbH)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <8.000m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap