# MEHR GARTEN - MEHR FREIHEIT - MEHR LEBENSQUALTITÄT - Platz für Sie und Ihre Tiere!



**Objektnummer: 7939/2300162593**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2803 Schwarzenbach |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 100,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 100,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 256,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,24 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

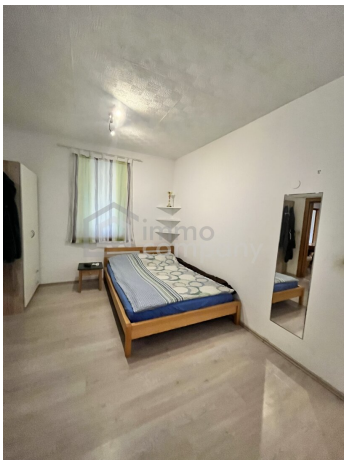















*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



**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.

immo company

@immocompany




Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

## Ein Haus mit Herz, ein Garten voller Möglichkeiten und Platz für Ihre Wohnträume!

Manchmal braucht es gar nicht viel, um glücklich zu sein – ein gemütliches Zuhause, einen großen Garten und die Freiheit, das Leben nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dieser gepflegte Bungalow vereint all das auf charmante Weise. Auf rund **100 m² Wohnfläche und einem großzügigen 1.107 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause mit viel Grün, angenehmer Privatsphäre und zahlreichen Möglichkeiten. Ob als gemütlicher Rückzugsort für Paare, als Zuhause für eine kleine Familie oder als Paradies für Garten- und Tierliebhaber – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

## Gemütlich wohnen und sich sofort zuhause fühlen

Schon beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom freundlichen Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen Flur, der die einzelnen Räume miteinander verbindet.

Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bildet gemeinsam mit der Wohnküche den Mittelpunkt des Hauses. Besonders an kühleren Tagen sorgt der Schwedenofen für wohlige Wärme und jene gemütliche Atmosphäre, die ein Zuhause ausmacht.

Das Raumangebot umfasst außerdem ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein Heizungs- und Technikraum und ein kleiner, traditioneller Erdkeller ergänzen das Platzangebot.

## Laufend gepflegt und mit wichtigen Erneuerungen

Das Haus wurde über die Jahre instand gehalten und verfügt über einige wesentliche Modernisierungen:

- Pellets-Zentralheizung der Marke Windhager, erneuert 2008
- Pelletslager mit ca. 5 Tonnen Fassungsvermögen und automatischer Zuführung
- Erneuerter Dachstuhl und Ziegeldach aus dem Jahr 2011

- Hochwertige Holzfenster der Marke Bruckner

- Neu errichteter Gartenzaun

Die Pelletsheizung und der Schwedenofen schaffen behagliche Wärme, während das erneuerte Dach einen wichtigen Pluspunkt der Immobilie darstellt.

## 1.107 m² Freiraum – ein Garten, der begeistert

Das Herzstück dieser Liegenschaft ist zweifellos das großzügige Grundstück. Hier müssen Sie sich nicht auf einen kleinen Sitzplatz beschränken, sondern können Ihre Ideen verwirklichen und den Freiraum ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Ob blühende Gartenlandschaft, eigener Gemüsegarten, Platz für Tiere oder einfach eine grüne Oase zum Abschalten – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Besonders praktisch sind die zwei separaten Grundstückszugänge. Der vordere Grundstücksbereich ist bereits eingezäunt, und auf der Freifläche finden auch mehrere Fahrzeuge Platz.

Eine ca. 20 m² große Scheune bietet zusätzlichen Raum für Gartengeräte, Fahrräder, Hobbyprojekte oder als praktische Lagerfläche.

**Ein Grundstück für Menschen, die gerne draußen sind und sich ein Stück Unabhängigkeit wünschen.**

**Noch mehr Platz für Ihre Ideen?**

Auch wer langfristig plant, sollte diese Immobilie näher kennenlernen. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Haus an veränderte Lebensbedürfnisse anzupassen.

Welche Erweiterungen konkret möglich sind, ist mit dem zuständigen Bauamt und unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben abzuklären.

**Schwarzenbach – naturnah leben und alles Wichtige in Reichweite haben**

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von **Schwarzenbach im Bezirk Wiener Neustadt-Land** genießen Sie die Vorzüge einer charmanten Gemeinde in der Buckligen Welt.

Hier wohnen Sie umgeben von einer reizvollen Landschaft, die zu Spaziergängen, Wanderungen und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten einlädt. Gleichzeitig erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, das Gemeindeamt und weitere Einrichtungen in wenigen Gehminuten.

Ein besonderes Aushängeschild des Ortes ist das überregional bekannte Keltenfest, das Geschichte, Kultur und Tradition lebendig werden lässt.

**Ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen.**

**Vielleicht wartet hier Ihr neues Zuhause?**

Ein gemütlicher Bungalow, ein großzügiger Garten und viele Möglichkeiten, das eigene Leben ganz individuell zu gestalten – diese Immobilie bietet eine wunderbare Grundlage für neue Ideen und persönliche Wohnträume.

Wenn Sie ein Haus mit Charme suchen, gerne im Grünen leben und den Freiraum eines großen Grundstücks zu schätzen wissen, könnte dieses Zuhause genau das Richtige für Sie sein.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung inspirieren – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause zeigen zu dürfen!**

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 <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <5.000m
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m
Bäckerei <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap