

**ROHRBACH bei Mattersburg Renoviertes Wohnhaus mit  
Stadl & idyllischem Garten mit Pool – inklusive  
Photovoltaikanlage zu verkaufen**



**Objektnummer: 6291/6560**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Loipersbacher Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7222 Rohrbach bei Mattersburg
Heizwärmebedarf:	F 245,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268  
F +43(2625) 32268

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





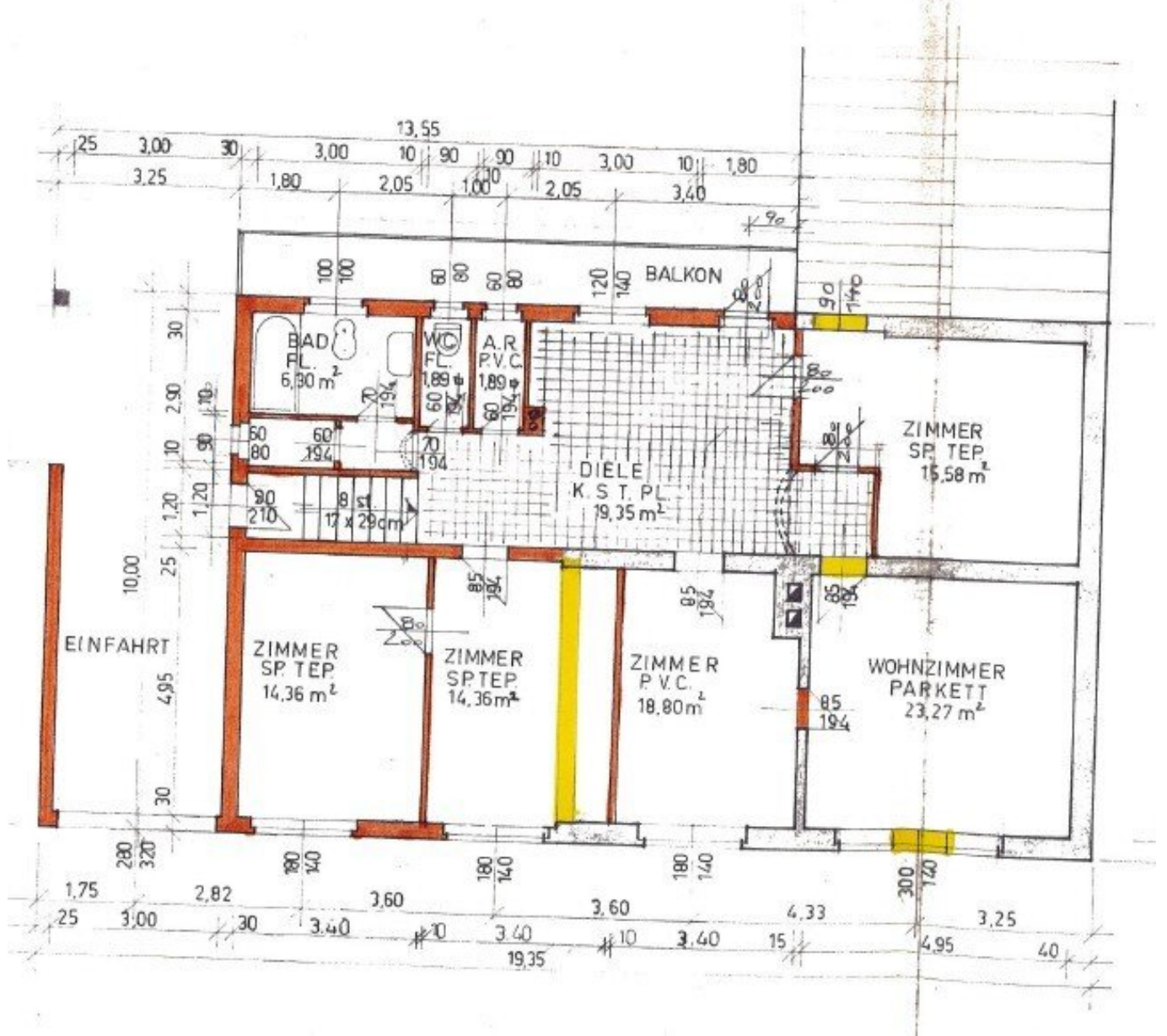








# E R D G E S C H O S S





# Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 840 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 115 m<sup>2</sup>

**RÄUMLICHKEITEN:** Vorraum, wunderschöne möblierte Küche mit integrierter Kochstelle im Kamin, Ausgang auf die Terrasse, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Abstellraum;

**KELLER:** Teilkeller mit Waschküche, Heizraum und Lagerraum

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung und Kamin     **HWB:** 245,5 kwh/m<sup>2</sup>a     **fGEE:** 3,88

Zum Verkauf steht ein liebevoll renoviertes Wohnhaus in ruhiger Lage von Rohrbach bei Mattersburg. Die Immobilie vereint ländlichen Charme mit angenehmem Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

- Renoviertes Wohnhaus
- Photovoltaikanlage mit 10 kw
- Kleiner Stadl mit vielseitiger Nutzung (Lager, Werkstatt, Hobbyraum etc.)
- Wunderschöner Garten mit gewachsenem Baumbestand und Pool
- Weinkeller
- Ruhige und dennoch gut angebundene Lage
- Grundstück mit viel Privatsphäre

Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein. Der Stadl bietet zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für individuelle Projekte.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die das Wohnen im Grünen schätzen und dennoch die Nähe zu Mattersburg und Wiener Neustadt nutzen möchten.

**KAUFPREIS: € 339.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <2.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap