

**WOHNOASE MIT BURGBLICK – EINFAMILIENHAUS MIT
WELLNESSBEREICH, POOL & GARTEN IN
MATTERSBURG**



Objektnummer: 7320/497

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Mattersburg
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,52 m ²
Nutzfläche:	298,63 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	584,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 303,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Regina Degen

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien















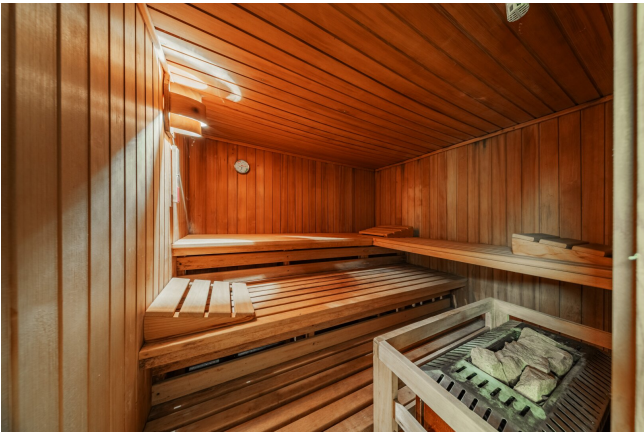












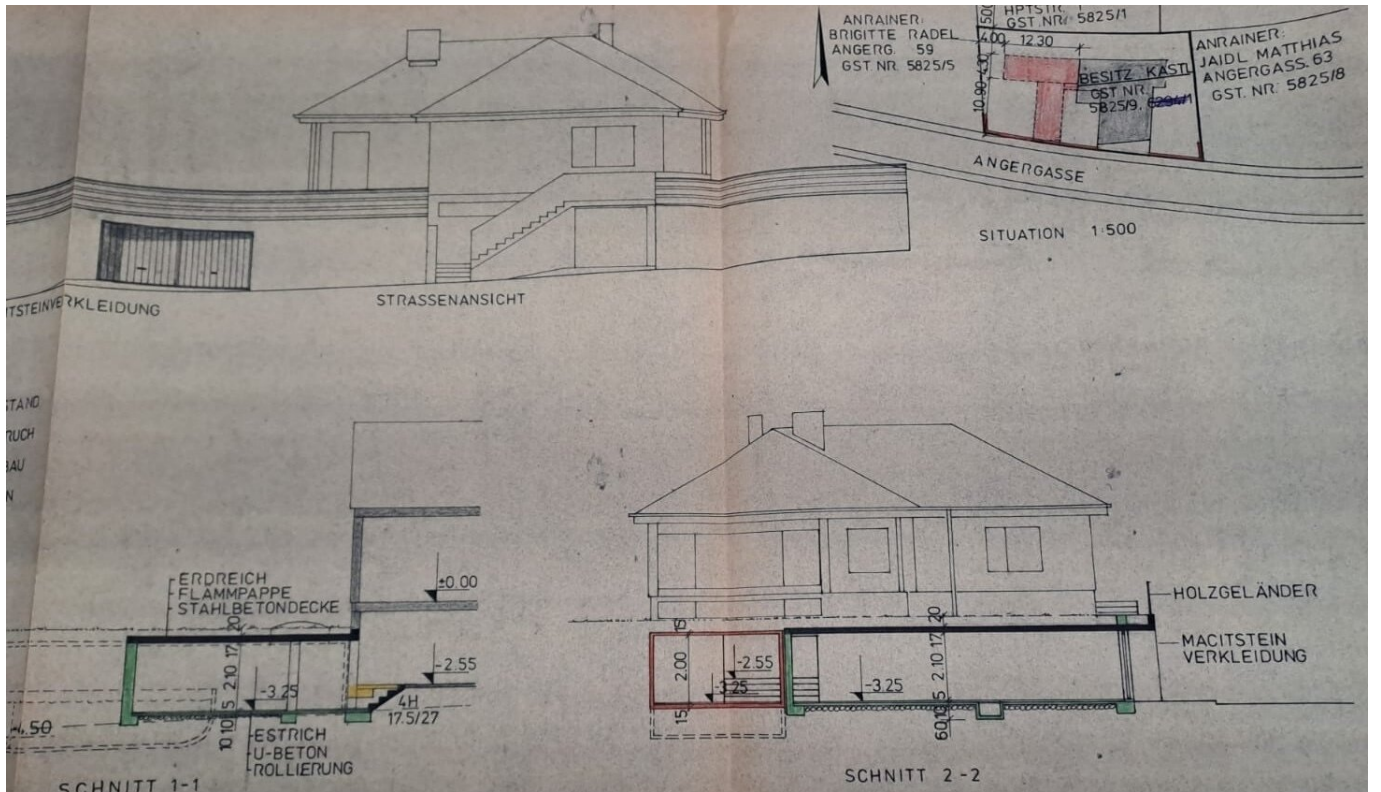


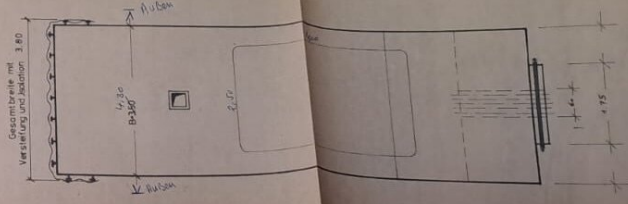
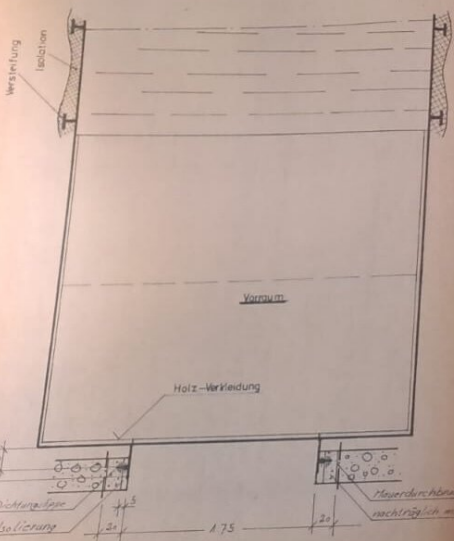
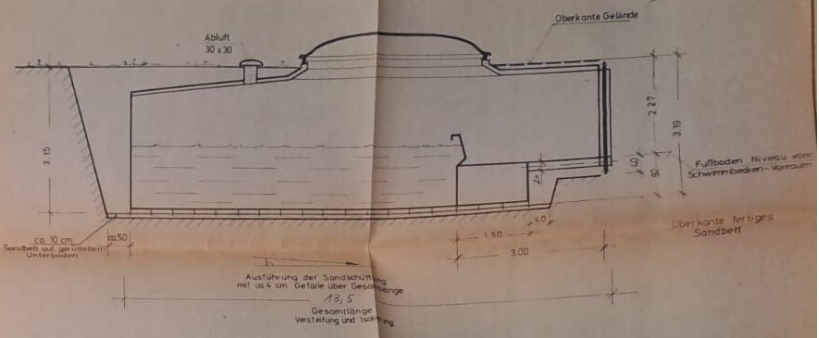
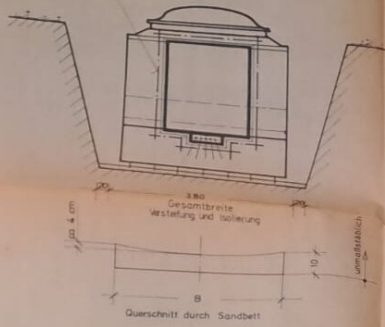












- ANSCHLÜSSE:**
- ELEKTRO** Nr.1 Anschluss 5x2,5mm² 380V Drehstrom abgesichert mit 3x20A
 - HEIZUNG** Nr.2 Anschluss für Heizungsventil
Nr.3 Anschluss für Heizungsrücklauf
 - SANITAR** Nr.4 Anschluss für Kaltwasser
Nr.5 Anschluss für Entleerung 1)
Nr.6 Anschluss für Warmwasser

- ACHTUNG:**
- **Erdarbeiten**
Baugrubenmaße an der Grubensohle
Schwimmhallenlänge + mind. 50 cm
Schwimmhallenbreite + mind. 25 cm auf
 - **Mauerdurchbruch** für Türanschluß an Gebäude
Türbreite + mind. 20 cm an beiden Seiten
+ Anschlußschacht (20 cm)
+ mind. 20 cm nach oben und unten

Personenname		Kom.
Datum	Fug	Name

AKO-Schwimmhalle
ZCHN NR. 2.0.02.02.001.2 m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche von ca. 150 m² in ruhiger Lage von Mattersburg, mit wunderschönem Blick auf die Burg Forchtenstein. Das Haus überzeugt durch viel Platz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Highlight: einen Indoor-Pool mit öffnender Kuppel, der ganzjährig genutzt werden kann.

Mit insgesamt 5 Zimmern, zwei Garagen und einem gepflegten Garten von rund 500 m² bietet dieses Haus ein hervorragendes Fundament für individuelles Wohnen mit großem Potenzial. Es befindet sich in einem guten, aber sanierungsbedürftigen Zustand und kann mit überschaubarem Aufwand an den heutigen Standard angepasst werden.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Gäste - WC
- Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang zur Terrasse
- 3 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Fenster
- 2 Abstellräume

Untergeschoss:

- beheiztes Schwimmbad mit Kuppel (ganzjährig nutzbar)
- voll funktionsfähige Sauna
- Heizraum
- Gästezimmer
- 2 weitere Räume - ev Werkstatt, Lager oder für Hobbies

- 2 Garagen mit 5 Stellplätzen

Besonderheiten & Ausstattung:

- Ca. 159 m² Wohnfläche, 5 Zimmer
- Ca. 584 m² Gartenfläche
- Blick auf die Burg Forchtenstein
- Schwimmbad im Untergeschoss mit öffnender Kuppel – ganzjährig nutzbar
- Sauna im Untergeschoss
- 2 Garagen (insgesamt 5 Stellplätze)
- Zwei Abstellräume
- Geräumiges Gartenhaus
- Gutes Grundgerüst – sanierungsbedürftig, solide Substanz
- Großes Potenzial für Wellness- oder Freizeitbereich im Untergeschoss
- Ruhige Wohnlage mit Fernblick

Monatliche Kosten:

Wasser: ca. 40€ (10% USt.)

Gas: ca. 250€ (20% USt.)

Strom: ca. 100€ (20% USt.)

Kanal: 45€ (10% USt.)

Grundsteuer: € 180,60/jährlich

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Regina Degen 0043 676 391 91 07 oder regina.degen@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap