

**Liebevoll saniertes Jahrhundertwendehaus aus 1930,  
modernisiert 2009 - 4 Zimmer, Veranda, Keller, Terrasse  
auf 1.270m<sup>2</sup> Grund!**



**Objektnummer: 960/74675**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	132,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	144,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	72,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 238,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

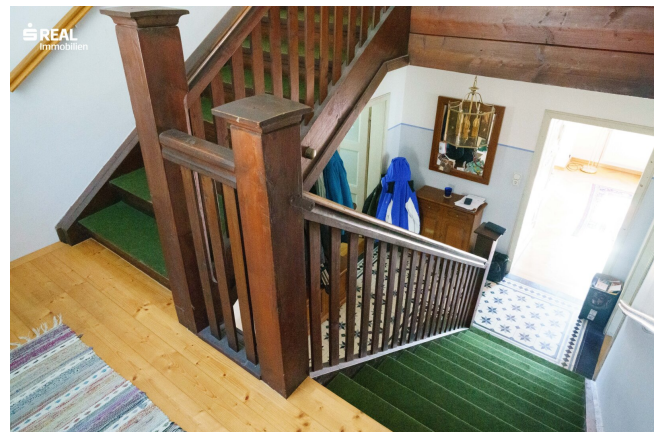
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39





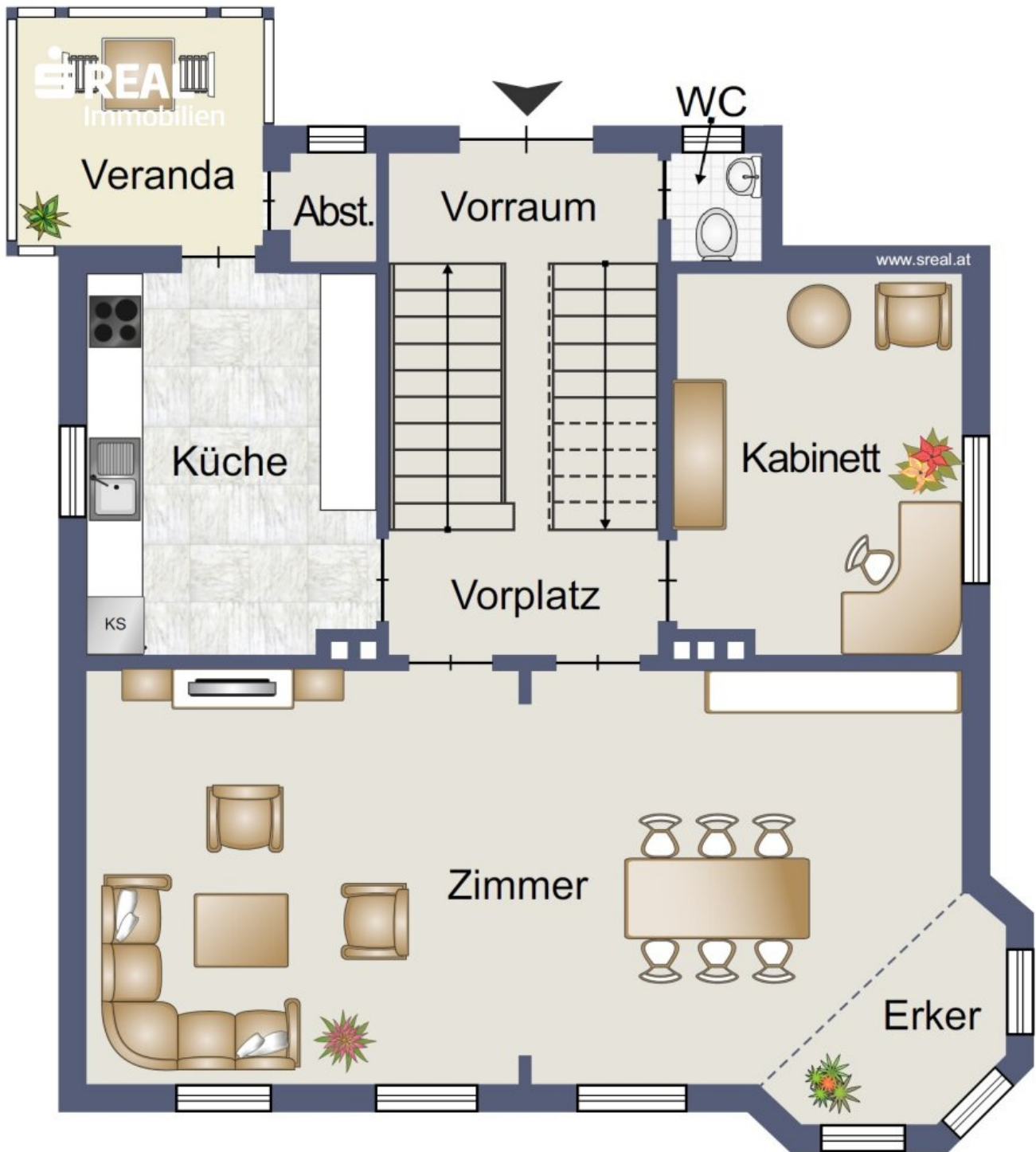




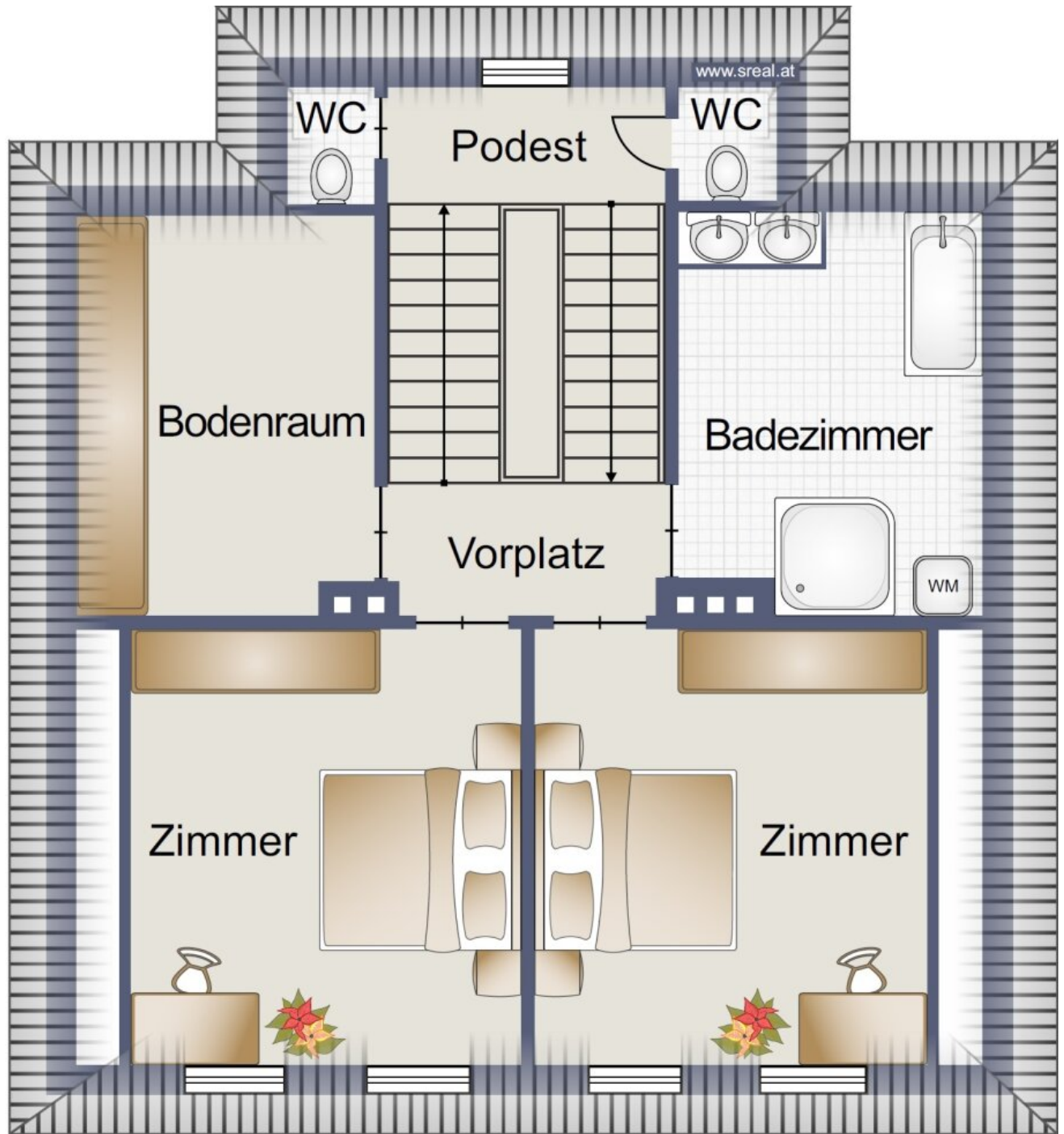








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, liebevoll sanierte Jahrhundertwendehaus wurde 1930 vom Generaldirektor des damaligen Konsums als Wochenendhaus hochwertig errichtet und laufend in Stand gehalten.

Die derzeitigen Eigentümer haben 2009 alles modernisiert und eine moderne Holzvergaserheizung mit 1.500l Pufferspeicher und Frischwasserwärmetauscher eingebaut, dabei die Radiatoren getauscht und die Wasserleitungen adaptiert, des Weiteren wurde die Elektrik erneuert sowie neue Kunststoff-Fenster eingebaut, der Kamin saniert, das Dach erneuert inkl. Spenglerarbeiten, die Fassade renoviert, sowie Bad, Toiletten und Küche erneuert.

Das Dach ist mit 25cm Steinwolle gedämmt und die Zimmer im Obergeschoß innen mit 15cm Steinwolle. Um die schöne Fassade zu erhalten, wurde mit Absicht auf eine komplette Dämmung außen verzichtet.

Der original Eichenparkett ist wunderschön erhalten, in den Zimmern befindet sich ein Holzdielenboden, Bad und Küche sind verflieset. Der Vorraum ist mit neuen Stilfliesen ausgestattet.

Die PV-Anlage verfügt über 10kW Leistung.

Im Wohnzimmer ist ein Holzofen eingebaut worden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ausreichend Räumlichkeiten für kreative Hobbies und viele Staumöglichkeiten. Ebenso ist ein Dachbodenraum im Obergeschoß als Lagerfläche vorhanden, welche eventuell noch wohnlich ausgebaut werden könnte, da dort auch ein Zugang zum Rohdachboden vorhanden ist, für weitere Staufläche.

Die fußläufige Nähe zum Bahnhof ist ein weiterer Pluspunkt, genauso wie der große Grund, welcher sogar noch unterteilt und extra bebaut werden könnte.

Die Infrastruktur ist hier sehr gut und alles verfügbar, zum Bahnhof gibt es auch einen Kinderbus.

**Verkaufspreis: EUR 440.000,-**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

**Hier geht´s zum 360° Rundgang:**

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3143567?accessKey=698d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.