

**Klein, fein – Ihr neues Zuhause soll es sein**



Terrasse und Pool KI

**Objektnummer: 7939/2300162686**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2723 Muthmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	453,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	35,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

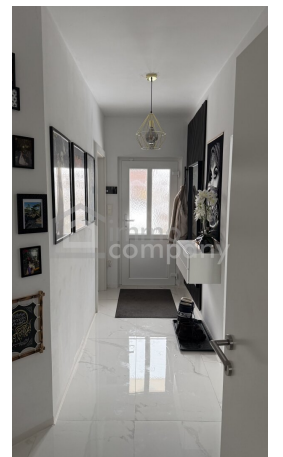


**Ing. Fineas Suteu**

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

H +43 699 18410078











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.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieser **charmante Bungalow** überzeugt durch seine **praktische Aufteilung auf einer Ebene** und wurde **vor wenigen Jahren umfassend renoviert**. Das Haus bietet ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit eigenem Garten schätzen.

Im Inneren befinden sich **zwei Schlafzimmer**, ein **großzügiges Wohn- und Esszimmer**, das viel Platz für gemütliche Stunden bietet, sowie ein **modernes Badezimmer mit WC und Dusche**. Im Zuge der Renovierung wurde auch die **Heizungsanlage vollständig erneuert** – das Haus wird komfortabel über eine **Fußbodenheizung** beheizt.

Auch energetisch wurde das Gebäude verbessert: Die **Fassade ist mit einer ca. 10 cm starken Wärmedämmung (WDVS)** versehen, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Zum Haus gehört außerdem eine **Garage mit knapp 20 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für einen **mittelgroßen SUV** bietet. Im Außenbereich lädt eine **nach Süd-Ost ausgerichtete Terrasse** dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Rund um das Haus befindet sich **viel Grünfläche**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Garten bis zur Erholung im Freien.

Ein weiteres Projekt ist bereits begonnen: **Der Bau eines Swimmingpools wurde gestartet**, ist jedoch noch **nicht vollständig fertiggestellt**, wodurch zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, dieses nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap