

## **Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse & Pool**



**Objektnummer: 7939/2300162790**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	173,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	386.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

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









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

Dieses gepflegte, großzügige Haus mit einer Wohnfläche von 173,6 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz zum Wohlfühlen und Entfalten.

Mit insgesamt 6 Zimmern ist ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsort. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und viel Tageslicht in jedem Raum.

Vom seitlichen Eingangsbereich gelangen Sie in die helle Küche mit angrenzendem ca. 50m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die überdachte 38m<sup>2</sup> große Terrasse. Genießen Sie hier gesellige Stunden mit Ihren Freunden und der Familie, den Platz dazu haben Sie!

Ein einladender Kamin sorgt zusätzlich zur Gaszentralheizung für wohlige Wärme auch in der kalten Jahreszeit.

Weiters erwarten Sie im Erdgeschoss ein Zusatzzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und das WC.

Über die offene Treppe gelangen Sie ins kreisförmig angelegte Obergeschoss. Ein großzügiges Badezimmer mit WC, 3 Schlafzimmer und 2 Schrankräume bieten Ihnen hier ausreichend Platz für Ihre ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert. Ein Kellerstüberl und ein Saunabereich, sowie ein weiteres großes Badezimmer mit WC bilden hier Ihren ganz persönlichen Wellnessbereich. Ein weiterer Kellerraum kann als Lagerraum genutzt werden.

Der einst liebevoll angelegte Garten und Vorgarten, warten schon geduldig auf ihren neuen Gärtner, welcher die Sträucher in Form bringt und wieder einen perfekten Ort zum Entspannen und Spielen aus ihnen macht. Auch der Pool ist schon etwas in die Jahre gekommen und muss wieder in Schuss gebracht werden.

Das Grundstück ist voll eingezäunt und wird seitlich von der Garage und einem praktischen Nebenraum begrenzt.

Die Lage überzeugt nicht nur durch die ruhige und grüne Umgebung, sondern auch durch die gute Verkehrsanbindung. Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, was Pendeln und Ausflüge einfach macht. Für den täglichen Bedarf befindet sich ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert erledigen können.

Dieses Einfamilienhaus in Wöllersdorf ist der ideale Ort für alle, die ein großzügiges, gepflegtes Zuhause mit viel Lebensqualität suchen.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

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 <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap