

**Leistbares Haus mit 7 Zimmer, 216m<sup>2</sup> plus  
Nebengebäuden auf großem Grundstück!**



**Objektnummer: 17733103**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gänsberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7331 Tschurndorf
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	216,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,68
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877

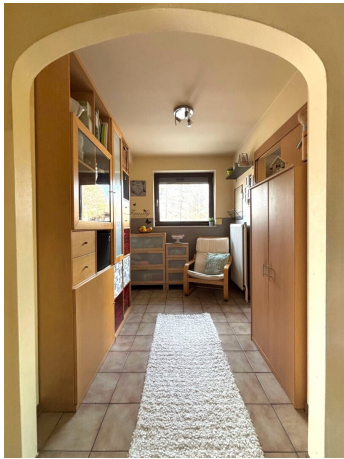
H +43 664 2122877

F +43 1 9618101

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













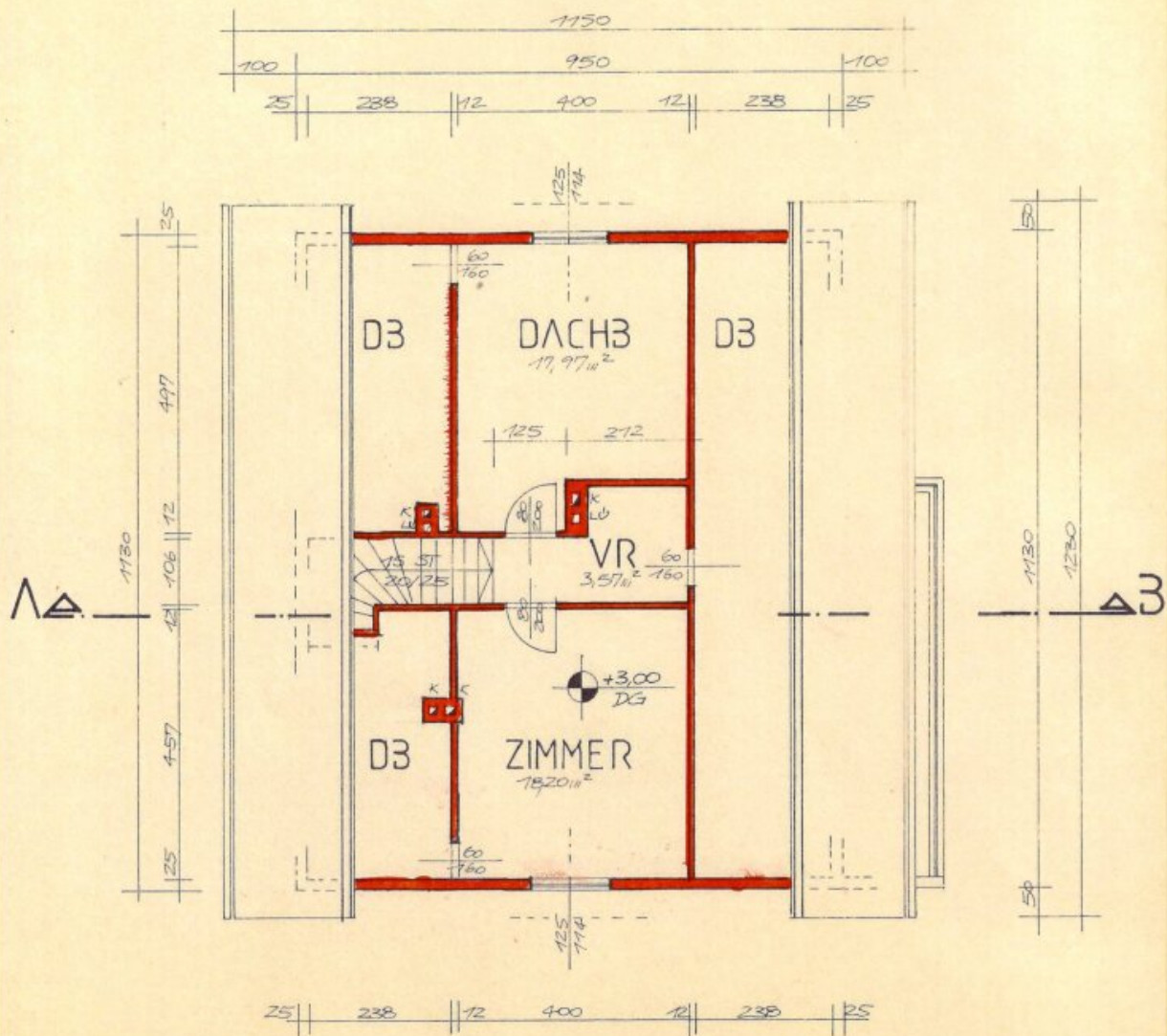






# DACHGESCHOSS

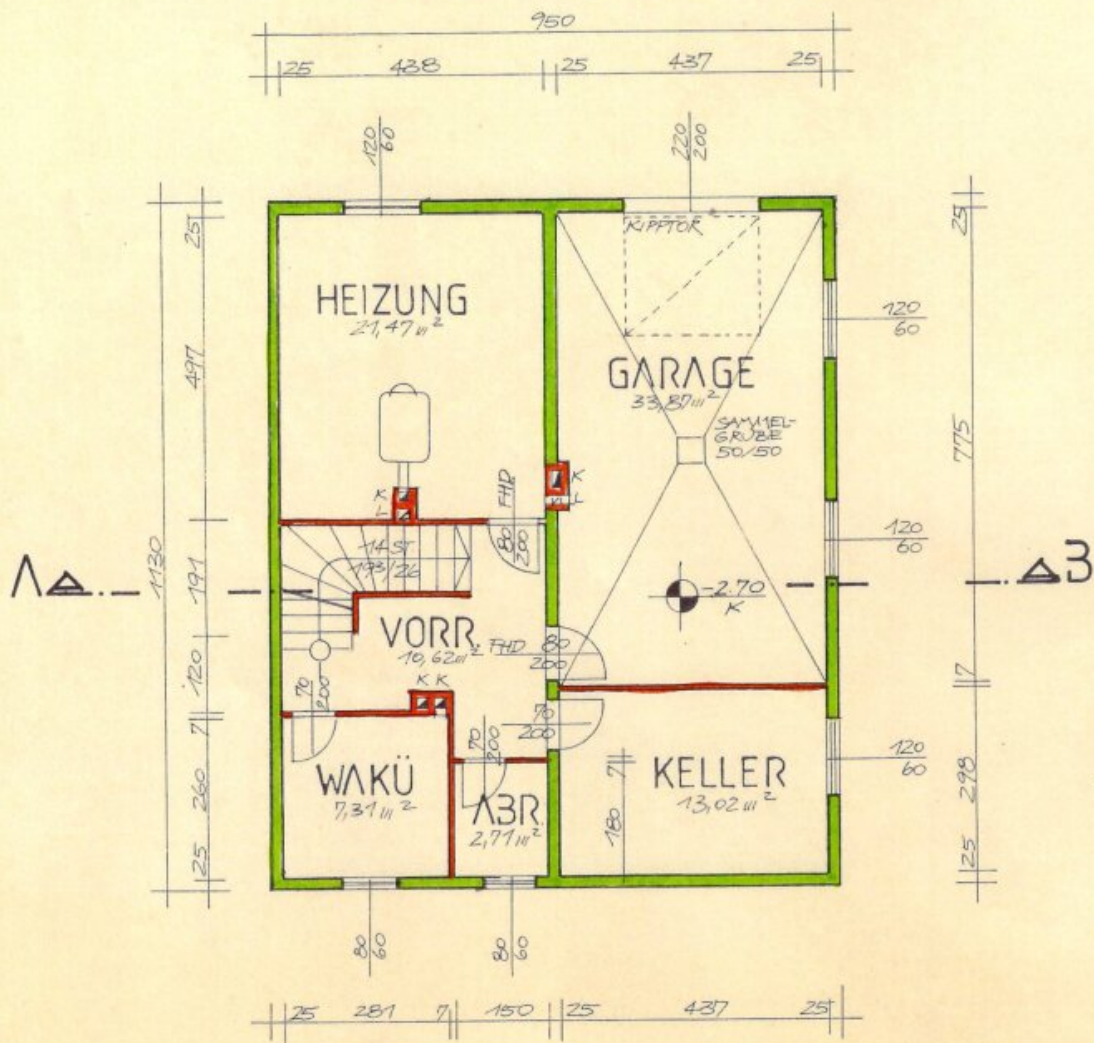
M 1:100



W-NUTZFLÄCHE DACHGESCHOSS 0. D3 2177 m<sup>2</sup>

# KELLERGEHOSS

M 1:100



NUTZFLÄCHE KELLERGEHOSS 89.00 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In einem ruhigen Ort im wunderschönen Burgenland, etwas abseits auf einem Hügel gelegen bietet Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus auf einer Fläche von 216,2 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch für Wohnen mit Home-Office und Hobbyräumen.

Das Haus das 1978 errichtet wurde, besticht durch seine Raumaufteilung mit insgesamt 7 großen Zimmern und 2 separaten Eingängen, wodurch es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben sind die 2 Bäder und 4 WCs, die den Alltag für eine große Familie oder mehrere Bewohner besonders angenehm gestalten.

Die Terrasse bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, die frische Luft und die ruhige Umgebung zu genießen.

In den kälteren Monaten schafft der Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre und sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Der Garten ist in 3 Ebenen unterteilt und besteht aus einem Hühnerstall mit Auslauffläche und Altbaumbestand (Apfel, Birnen, Zwetschken und vielem mehr...) einem Gemüsegarten und einer Grünfläche.

Die Lage bietet eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung, ideal für Familien und Menschen die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten.

### **Raumaufteilung Einfamilienhaus:**

#### **Erdgeschoß:**

- großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Separate Küche mit anschließender Diele
- 2 Schlaf/Kinder oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC

- Vorraum

### **Dachgeschoß:**

- 2 Schlafzimmer
- 1 WC
- große Abstellräume

### **Kellergeschoß:**

- Eigener Zugang
- 1 große Wohnküche
- 1 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Wirtschaftsraum, Waschküche
- Heizraum (Zentralheizung für feste Brennstoffe)
- Speiß mit Lüftung

### **Nebengebäude:**

### **Sommerhäuschen:**

- Wohnküche/ Partyküche
- großes Wohnzimmer
- WC

1 Werkstatt

1 Weinkeller/ Erdkeller

1 Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

1 großer Schuppen

3 Auto Abstellplätze im Hof

1 Überdachte Sitzecke

1 große überdachte Abstellfläche für Gartengeräte

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m

Apotheke <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <4.000m

Geldautomat <3.750m

Polizei <8.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap