

**Der Sommer kann kommen, Pool und Garten sind bereit für Sie! Perfekt für Kleinfamilien oder Paare auf der Suche nach Ruhe.**



Pool mit Blick zum Haus

**Objektnummer: 1976/51**

**Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2133 Hagenberg
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.060,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,15 €
<b>USt.:</b>	7,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**











## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie genießen noch diesen Sommer Ihren **eigenen Pool** und heißen Ihre Kleinfamilie, Freunde und Bekannte in Ihrem **großzügigen Garten** willkommen.

Der **Bungalow** mit Garten und Pool bietet die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen und modernen Annehmlichkeiten – ideal für Paare und junge Familien. Das Haus wurde ca. 1973 erbaut und von den jetzigen Eigentümern kontinuierlich modernisiert. Auf rund 1.180 m<sup>2</sup> Grundfläche präsentiert sich ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit **3 Zimmern**, Küche und Bad als echte Wohlfühloase.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Spielen mit Ihren Kindern ein. Zentrum des Außenbereichs ist der herrliche Pool – perfekt für heiße Sommertage und gemütliche Abende im Freien.

**Zwei Nebengebäude** bieten zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für kreative Sommernächte. Die große Terrasse mit Blick auf den grünen Garten ist ideal für Grillabende, Familienfeiern oder entspannte Abende mit Freunden bei einem Glas Wein.

Im Bungalow finden Sie neben dem großzügigen Wohnraum eine separate, voll ausgestattete **Einbauküche** mit Sitzbereich, zwei weitere Nebenräume, ein modernes Duschbad sowie ein separates WC.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die **vordere Terrasse** zum Vorgarten und über den zweiten Nebenraum auf die **große gartenseitige Terrasse**.

Ein kleines Nebengebäude nahe dem Pool ist bereits isoliert und könnte als kleines **Sommer-Gästehaus** genutzt werden. Im hinteren Gartenteil steht ein massives **Gerätehaus**, ideal zum Lagern von Brennholz für den **Schwedenofen** und die diversen Gartengeräte.

Eine Kompostecke im hinteren Bereich kümmert sich um Grünschnitt. Praktisch: Das Grundstück ist von zwei Seiten über Tore begehbar; aktuell wird der vordere Zufahrtsweg als Einfahrt und Stellplatz für das KFZ genutzt.

Im Vorgarten befindet sich ein **Flüssiggastank**, der mit dem Haus verbunden ist und sparsamen, effizienten Heizbetrieb ermöglicht. Im Winter sorgt der Schwedenofen für wohltuende Wärme und beheizt einen Großteil des Wohnraums.

Der Bungalow verfügt über keinen Keller und keine angebaute Garage. Ein **sehr gut nutzbarer Dachboden** mit Fenster bietet bei Bedarf zusätzlichen Stauraum und lässt sich zu **Wohnraum ergänzen**.

**Die Lage** ist für Ruhesuchende und Familien absolut perfekt. Zahlreiche Wiesen und Wälder

in der Umgebung laden zum Spaziergang ein. Die **Therme Laa a.d. Thaya** ist nur wenige Autominuten entfernt. Die **A5** ist ca. binnen 25 Autominuten erreicht und verbindet Wien mit dem Bezirk Mistelbach. Für Ihre Einkäufe fahren Sie nach Mistelbach oder auch nach Laa a. d. Thaya. Der **Arzt im Nachbarort** hält eine sehr gut ausgestattete Hausapotheke bereit. Eine kleine Volksschule befindet sich wenige Meter von Ihrem Haus entfernt, ein Kindergarten ist im Nachbarort erreichbar. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele im beliebten Weinviertel. Genießen Sie die Landidylle nach ihrem Berufsalltag und lassen Sie die Seele baumeln!

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Post <5.500m

Polizei <5.500m

Bank <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap