

**Lassen Sie sich diese Wohlfühl-Immobilie nicht entgehen!**



ein Traumhaus mit allem, was das Herz begehrt

**Objektnummer: 4824**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Michelhausen
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	204,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	292,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	47,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mele Bell**

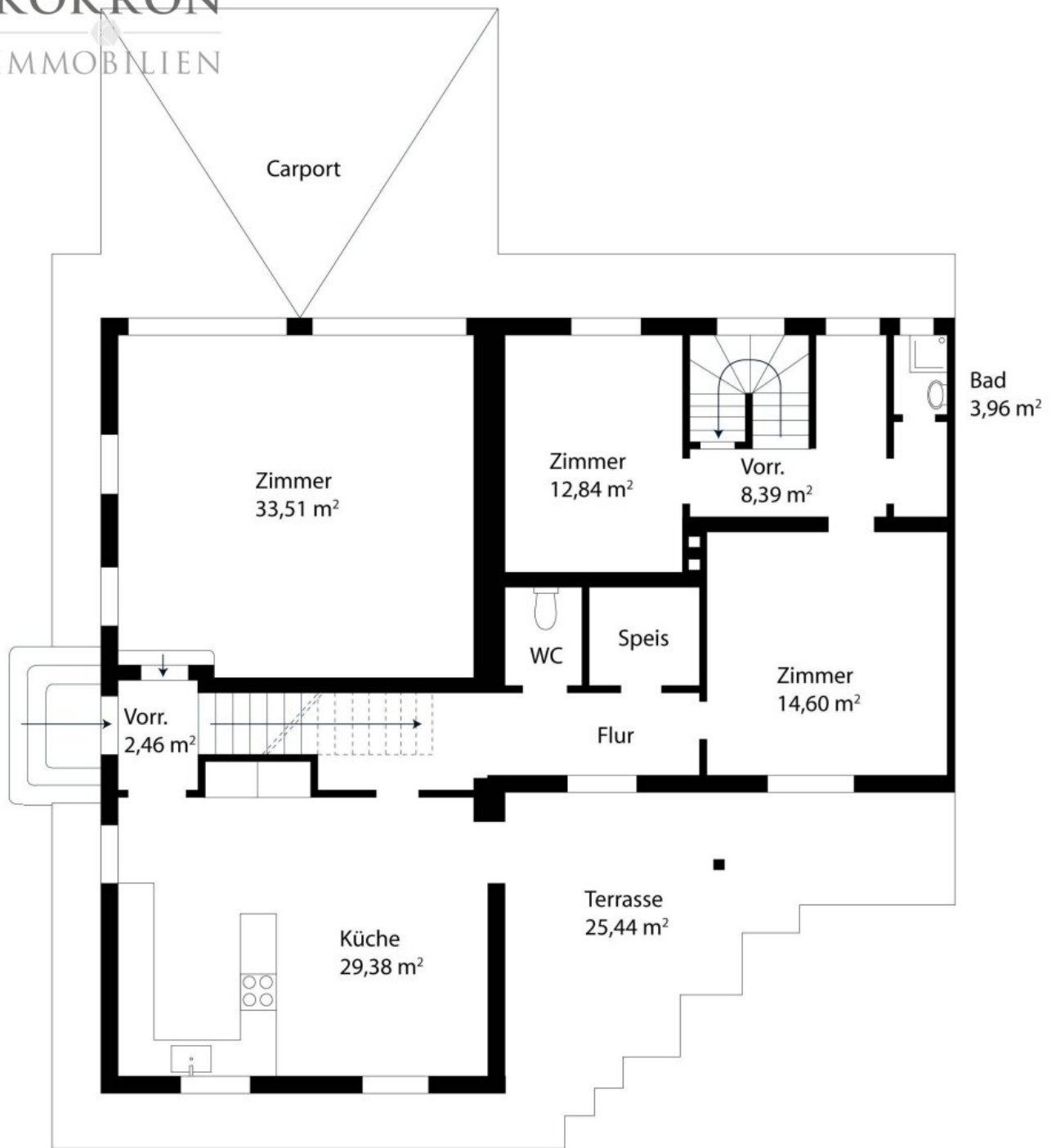
Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

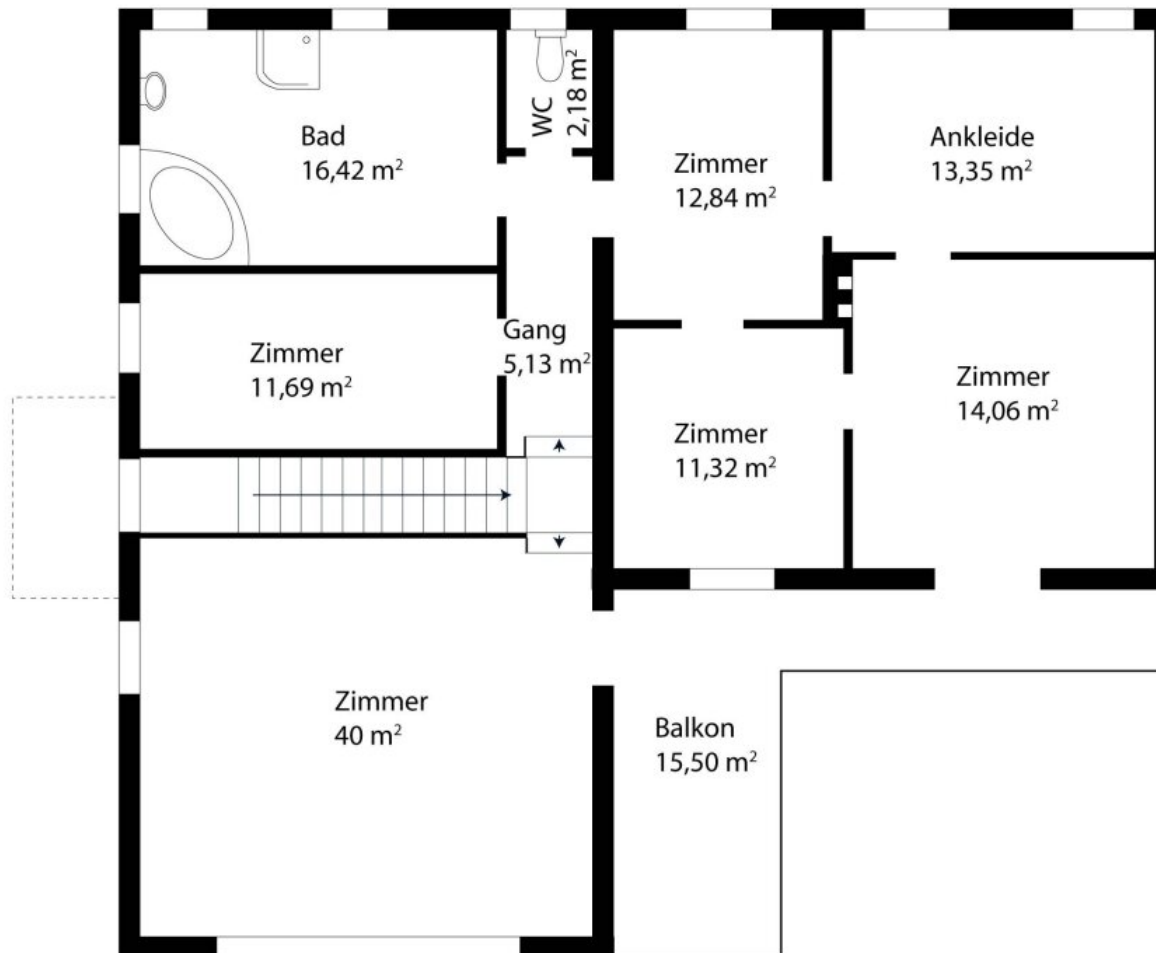
KOKRON  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

**Der angegebene Preis versteht sich als Startpreis - der tatsächliche Kaufpreis wird, dem Wert des Hauses entsprechend, höher sein.**

**OPEN HOUSE - nach vorheriger Terminvereinbarung - am Samstag, 13. Juni 11: - 15:00 Uhr**

Dieses **2013 umfassend sanierte und seither laufend instand gehaltene Wohnhaus** besteht aus einem **alten Teil aus 1963**, der **2002 durch einen Zubau** erweitert wurde inkl. thermischer Sanierung der Fassade. Erst **2024** wurde auf eine zeitgemäße **Pelletsheizung** und eine **Luftwärmepumpe** umgerüstet. Ein **Holzofen** im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme in den Zwischensaisonen. Generell wurden ausschließlich **hochwertige Materialien** in diesem Haus verbaut und es präsentiert sich in einem hervorragendem Zustand. Der "alte" Teil ist durch einen eigenen Eingang zu betreten, weshalb sich das Haus auch für **"wohnen und arbeiten unter einem Dach"** oder eine **abtrennbare Wohneinheit** eignen würde.

Eine **Doppelgarage mit Wall-Box** (mit direktem Zugang zum Haus) und **2 automatischen Rolltoren**, sowie **elektrische Außenjalousien** und eine **Alarmanlage** sorgen für Komfort.

Eine große Terrasse mit **TV-Halterung**, elektrischen, vertikalem **Sonnenschutz**, **Salzwasserpool mit Abdeckung** und brandneuer Technik sowie eine **Infrarotkabine** vervollständigen das **hohe Wohlfühlpotential** dieser Immobilie.

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Dann drücken Sie bitte auf den **"Anfrage-Button"**, das detaillierte Exposé erhalten Sie anschließend in einer E-Mail. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur bei **vollständig übermittelten Informationen** (Name, E-Mail Adresse und Mobilnummer) Ihre Anfrage weiter bearbeiten können.

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!

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.

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 <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap