

Einfamilienhaus mit großem Garten und begonnenen Modernisierungsmaßnahmen



Objektnummer: 7939/2300162884

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4190 Bad Leonfelden
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	195,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 354,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,33
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hakan Mousawi

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

H +43 699 18410113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











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.

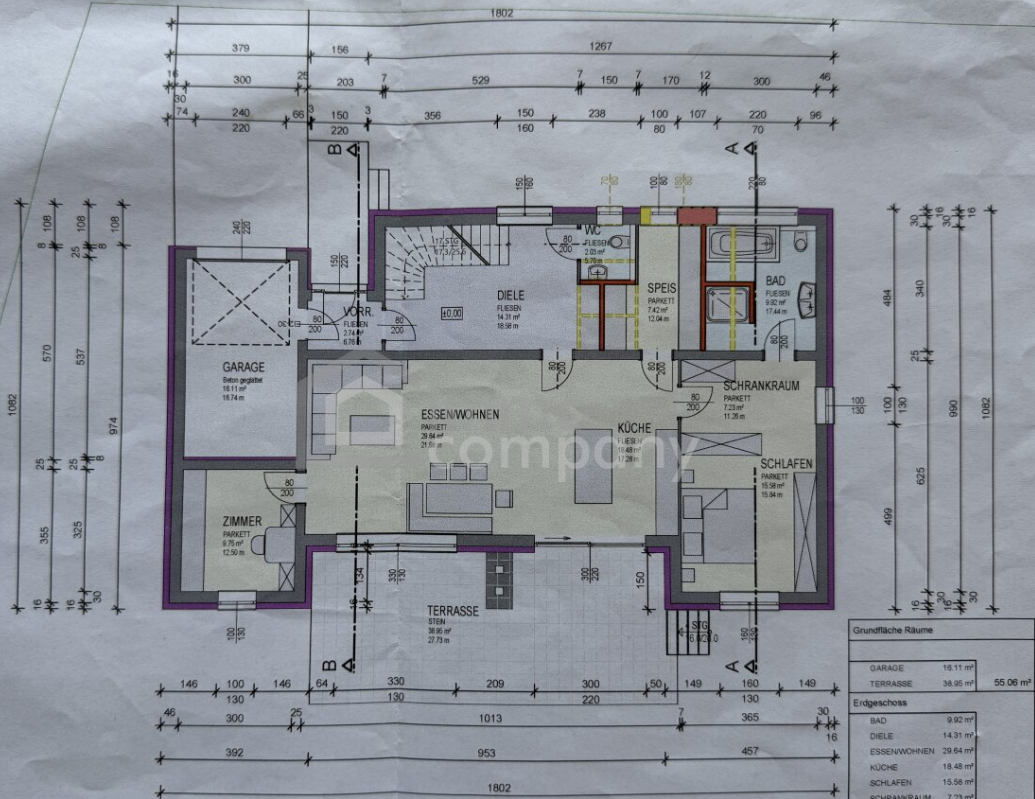


Website





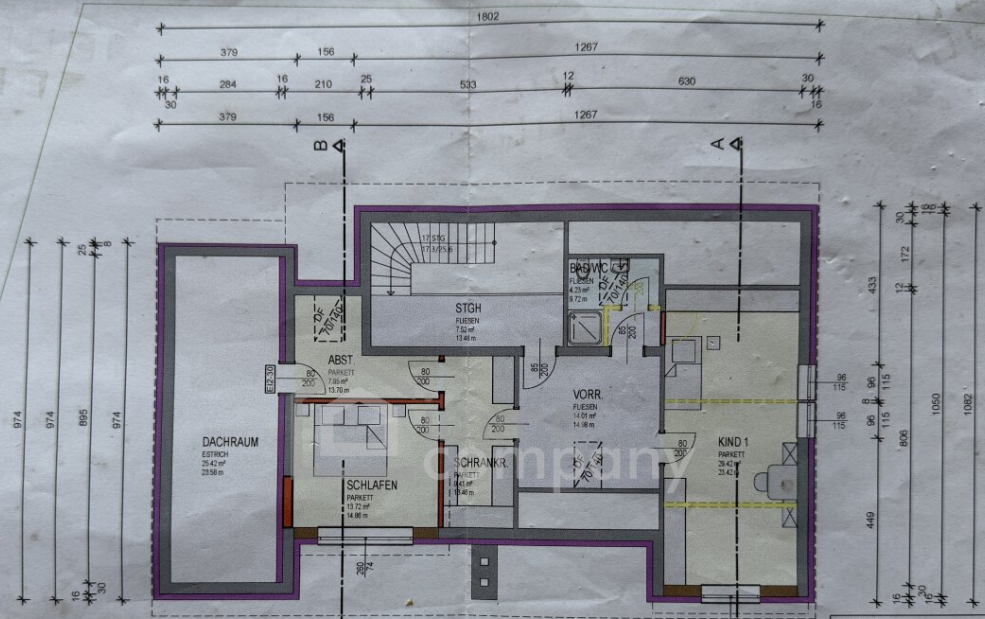

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



ERDGESCHOSS

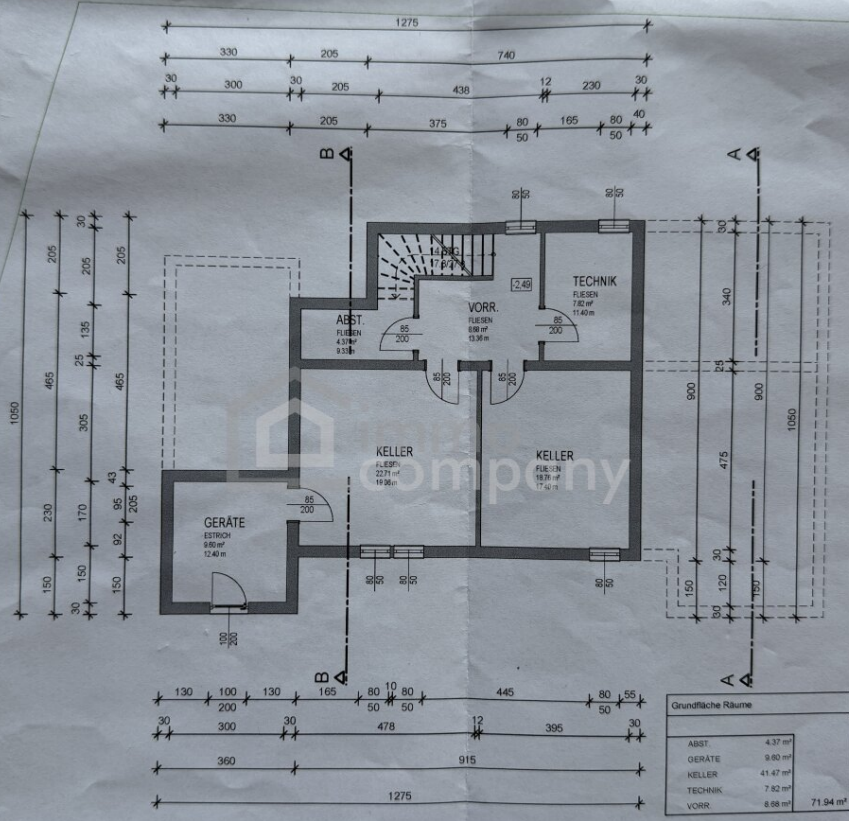
Grundfläche Räume	
GARAGE	16,11 m ²
TERRASSE	38,96 m ²
Erdgeschoss	55,06 m²
BAD	9,92 m ²
DIELE	14,31 m ²
ESSENWOHNEN	29,64 m ²
KÜCHE	18,48 m ²
SCHLAFEN	15,58 m ²
SCHRANKRAUM	7,23 m ²
SPEIS	7,42 m ²
VORR	2,74 m ²
WC	2,03 m ²
ZIMMER	9,75 m ²
Zusammen	117,10 m²

LAGEPLAN M 1:500



Grundfläche Räume	
DACHRAUM	28.42 m²
STGH	7.52 m²
32.94 m²	
Obergeschoss	
ABST	7.85 m²
BADWC	4.23 m²
KIND 1	29.42 m²
SCHLAFEN	13.72 m²
SCHRANKR	9.41 m²
VORR	14.01 m²
78.64 m²	

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde 1988 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit naturnahem Umfeld. Die Wohnfläche von rund 195 m² verteilt sich auf zwei Stockwerke mit insgesamt fünf Zimmern.

Das Obergeschoss befindet sich derzeit noch in Sanierung, wobei bereits wesentliche Investitionen umgesetzt wurden. Dazu zählen ein neues Dach, dreifach verglaste Fenster, erneuerte Leitungen, ein neuer Grundriss sowie die Vorbereitung für eine Fußbodenheizung.

Der großzügige Garten bietet viel Freifläche und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt aktuell noch über eine Stromheizung, sämtliche Vorbereitungen für die Umstellung auf eine Luftwärmepumpe wurden jedoch bereits getroffen.

Im Kellergeschoss stehen rund 72 m² Nutzfläche mit neuem Technikraum, zwei weiteren Zimmern sowie zusätzlichen Abstellflächen zur Verfügung.

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen dieses Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Wir informieren gemäß AI-Act über die Verwendung von KI-generierten Bildern in unseren Inseraten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

[0699 184 101 13](tel:069918410113)

hakan.mousawi@immo-company.at

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 <6.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap