

**IHR NEUER LIEBLINGSPLATZ - Bungalow plus Erholung  
inklusive!**



**Objektnummer: 7939/2300162880**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Bad Sauerbrunn
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792









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

## **Ein Ort für ein neuen Start, neue Energie und Ihr ganz persönliches Zuhause!**

Dieser kleine Bungalow ist kein Haus von der Stange – sondern eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Visionen, handwerklichem Geschick und dem Wunsch, etwas Eigenes zu schaffen.

Erwecken Sie dieses Haus zu neuem Leben, modernisieren Sie nach Ihren Vorstellungen und gestalten Sie sich ein Zuhause mit Charakter, Ruhe und viel Natur.

Wer nicht nach Perfektion sucht, sondern nach Gestaltungsfreiheit und Potenzial, findet hier die ideale Basis für individuelle Wohnideen.

## **Raumaufteilung & Möglichkeiten**

Der Bungalow verfügt über:

- drei Zimmer zur individuellen Nutzung
- eine Wohnküche mit Wohnbereich und Ausgang in den Garten
- einen zentralen Vorraum, von dem alle Räume begehbar sind
- ein Badezimmer mit Wanne, Fenster, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC

Die beiden zusätzlichen Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Beheizt werden kann das Haus derzeit mittels Infrarotpaneelen sowie einem Holzofen, der reaktiviert werden kann. Alternativ bietet sich die Möglichkeit, ein modernes Heizsystem ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzusetzen.

## **Sanieren, modernisieren oder neu denken**

Das Gebäude benötigt liebevolle Erneuerung und Anpassung an heutige Wohnstandards:

- Fenster gehören erneuert
- Innenräume können modern gestaltet werden
- Technik und Materialien lassen sich individuell planen

Gerade diese Ausgangslage eröffnet die Chance, das Haus vollständig nach eigenen Wünschen zu gestalten – vom gemütlichen Rückzugsort bis hin zum modernen, energieeffizienten Zuhause.

Nach der Modernisierung bietet das Objekt Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

### **Garten & Außenbereich**

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf einen Vorplatz, der sich ideal als zukünftige Terrasse anbietet und weiter in den Garten führt.

Hier liegt die Gestaltung ganz bei Ihnen:

- gemütliche Terrasse
- Gartenlounge
- Spielbereich
- Hochbeete oder Poollandschaft

Ein vorhandener Pool ist bereits vorhanden, gehört jedoch revitalisiert bzw. erneuert – perfekt für alle, die sich ihren privaten Sommerplatz schaffen möchten.

Ein kleiner Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge, Gartengeräte oder Gartenmöbel.

Direkt vor dem Haus stehen außerdem 2–3 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

## **Lage & Umgebung**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, naturnaher Wohnlage mit angenehmem dörflichem Charakter.

Die Umgebung bietet:

? viel Natur und Erholungsmöglichkeiten

? Freizeit- und Outdoorangebote

? gute Erreichbarkeit wichtiger Alltagseinrichtungen

? attraktive Wohnqualität für Ruhesuchende und Familien

**Ein besonderes Plus: Den Bewohnern stehen ein Badeteich sowie gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung – ideal für entspannte Sommertage.**

**Vielleicht beginnt Ihr neues Zuhause genau hier – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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.

**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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap