

**Geräumiges Einfamilienhaus mit Garten und  
Nebengebäude am Stadtrand von Gloggnitz – sofort  
verfügbar**



**Objektnummer: 6304/2900**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	237.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.532,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Hohenschläger

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64530  
H +43 699 19753561  
F 02635 64730













## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus am Stadtrand von Gloggnitz bietet viel Platz, einen schönen Garten sowie ein praktisches Nebengebäude. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein zentraler Vorraum mit Garderobe, der alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Auf dieser Ebene befinden sich zwei Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das geräumige Badezimmer mit Waschbecken und Dusche bietet angenehmen Komfort, während das separat gelegene WC für zusätzliche Praktikabilität sorgt.

Der Küchen- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein. Direkt angrenzend befindet sich das Wohnzimmer, das viel Platz bietet. Über den Stiegenaufgang gelangen Sie ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss (ausgebaute Mansarde) erwartet Sie ein Vorraum sowie zwei großzügige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zusätzlich befindet sich hier ein WC, das den Wohnkomfort weiter erhöht. Über eine weitere Tür gelangen Sie auf eine neu abgedichtete Terrasse, die auf die Hinterseite des Hauses hinaus geht.

Auch das Kellergeschoss bietet ausreichend Stauraum und funktionale Räume. Hier finden Sie einen Wirtschaftsraum, einen Heizungsraum, einen Pelletslagerraum sowie einen praktischen Lagerraum.

Besonders hervorzuheben sind die bereits durchgeführten Maßnahmen an Gebäudehülle und Heizung. Die Immobilie verfügt über eine moderne Vollwärmeschutzfassade, Fenster mit 3-fach Verglasung sowie eine effiziente Pelletszentralheizung.

Der Garten und das Nebengebäude bieten zusätzliche Möglichkeiten – sei es für Hobby, Werkstatt, Lagerfläche oder einfach zum Entspannen im Grünen.

### Highlights:

- Vollwärmeschutzfassade
- Fenster mit 3-fach Verglasung von der Firma Gaulhofer

- Pelletszentralheizung mit Sacksilo von der Firma Hargassner
- Heizkörperanlage im Zuge des Heizungstausches optimiert
- Neu abgedichtete Terrasse
- Dach wurde instand gesetzt

Freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen die Liegenschaft bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher zu bringen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Maximilian Hohenschläger, Mobil: [+43 699 1975 3561](tel:+4369919753561)

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Mobilnummer beantwortet werden.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap