

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Weitblick**



**Objektnummer: 2146/56**

**Eine Immobilie von Mario Jelcic Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7051 Großhöflein
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 439,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,56
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Jelicic

Mario Jelicic Immobilien  
Schenkermayerplatz 3  
2525 Günselsdorf

T 06601417513  
H 06601417513

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit wunderschönem südseitigem Weitblick und großem Grundstück. Die Liegenschaft bietet viel Potenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus wurde ca. 1964 erbaut und verfügt über eine geschätzte Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie einen Keller mit ca. 100 m<sup>2</sup>. Die genauen Flächen werden derzeit noch recherchiert. Besonders hervorzuheben ist der teilweise wohnlich ausgebaute Kellerbereich mit separatem Eingang. Dieser verfügt über eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC und eignet sich ideal als Gästebereich, für Familienangehörige oder als eigener Wohnbereich. Die Immobilie überzeugt durch ihre helle und lichtdurchflutete Atmosphäre dank der südseitigen Ausrichtung und dem freien Ausblick. Der große Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, für Kinder oder Hobbygärtner.

### Highlights:

- Außenjalousien
- Ruhige Lage mit schönem Weitblick Richtung Süden
- Garage
- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Zusätzliche Festbrennstoffheizung vorhanden
- Großer Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Anschlussmöglichkeit für Holzofen im Wohnzimmer

- Lage

#### Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen

- Dach vor ca. 20 Jahren erneuert
- Wärmeschutzfassade mit ca. 12 cm Dämmung vor rund 18 Jahren angebracht
- Elektro-Sicherungen ca. 2021 erneuert
- Ölheizung mit ca. 8.000 Liter Tank – kürzlich gereinigt und neu befüllt

Eine Immobilie mit viel Charme, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Möglichkeiten.

Eine Besichtigung lohnt sich!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: 0660 141 75 13

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Wir bitten um Verständnis, dass wir weiterführende Informationen zur Liegenschaft ausschließlich nach Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung stellen dürfen.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap