

**WOHNHAUS MIT 2 WOHN EINHEITEN UND GROSSEM  
GARTEN, SCHUPPEN UND NEBENGEBÄUDE -  
RUHELAGE!**



**Objektnummer: 4832/1608**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabriksgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7022 Schattendorf
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	130,54 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763





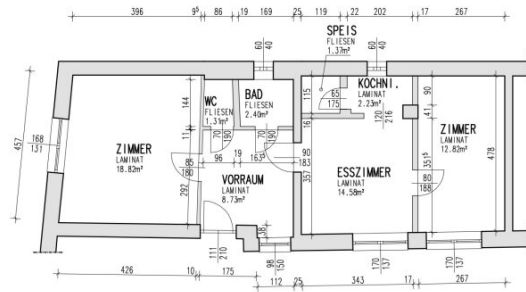




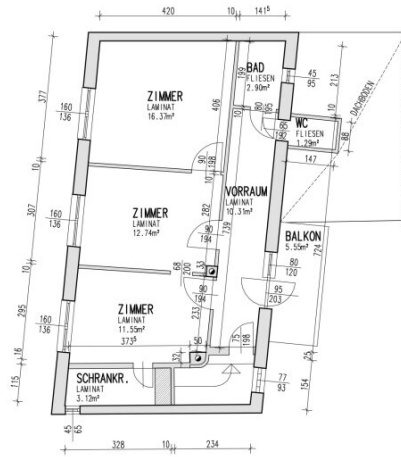






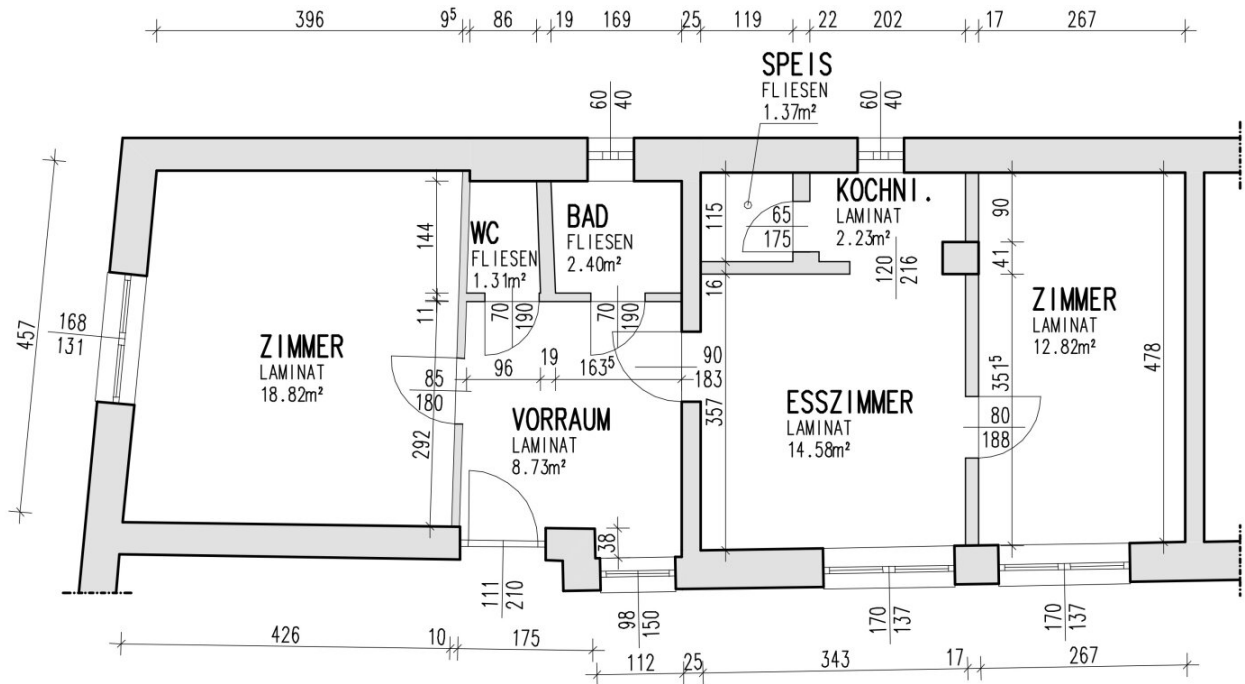


ERDGESCHOSS  
WNFL: 62,26m<sup>2</sup>

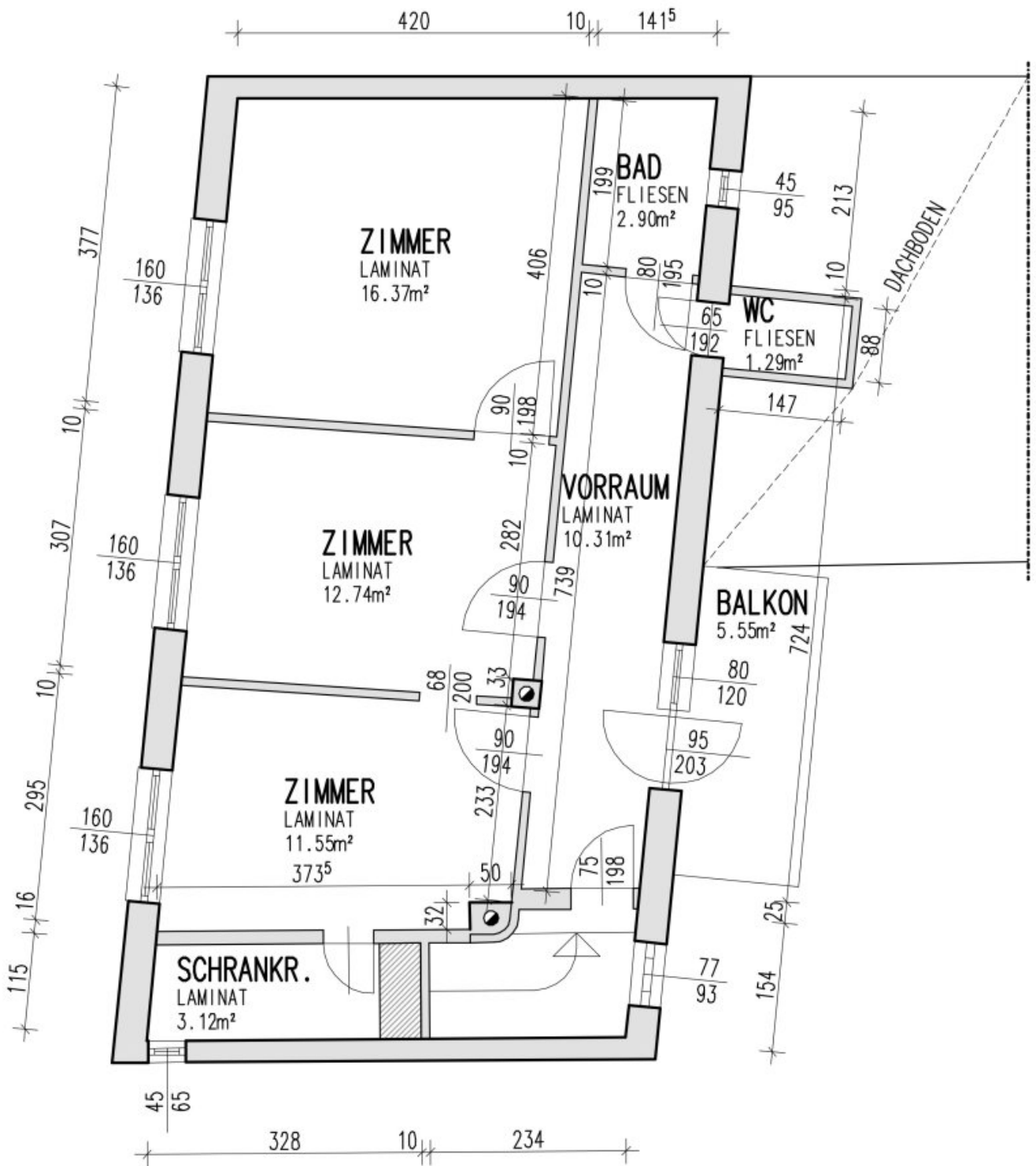


OBERGESCHOSS  
WNFL: 58,28m<sup>2</sup>

GRUNDRISS EG + OG  
FABRIKSGASSE 5, 7022 SCHATTENDORF



**ERDGESCHOSS**  
**WNFL: 62,26m<sup>2</sup>**



**OBERGESCHOSS**  
**WNFL: 58,28m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

Diese interessante Liegenschaft befindet sich in der freundlichen Gemeinde Schattendorf - nur ca. 8 Fahrminuten von Mattersburg entfernt.

Nach Wien sind es auch nur etwa 50 Min. mit dem Auto - eine Zuganbindung ist in der Nähe.

Es handelt sich um ein Wohnhaus aus 1954, bestehend aus:

- zentrale Einfahrt
- Wohnung im EG mit 62,26 m<sup>2</sup> (2,5 Zimmer)
- Wohnung im OG mit 58,28 m<sup>2</sup> (3 Zimmer)
- Schuppen mit ca. 40 m<sup>2</sup>
- Werkstatt/Büro
- großer Garten (Grundstücksfläche 999 m<sup>2</sup>)

Durch den Baustil der 50er-Jahre wirkt das Anwesen ansprechend, und bietet eine sehr gute Basis zum Renovieren.

Diese Liegenschaft ist ideal für Familien zum Generationen-Wohnen oder zum Vermieten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.