

**Hier wartet ein pflegeleichtes Wohnraumwunder auf seine neuen Bewohner!**



**Objektnummer: 5357/294**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2081 Niederfladnitz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK Quartal: Gemeinde 269,-, Müll: 76,- Euro

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH









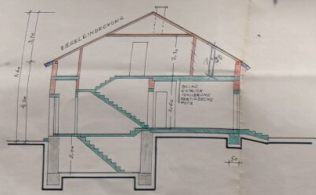




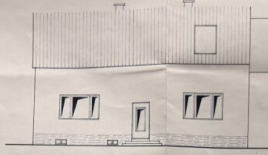




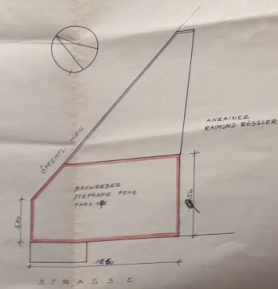




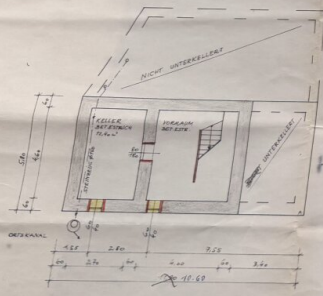
SCHNITT



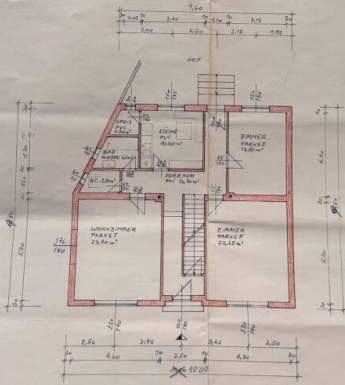
STRASSENANSICHT



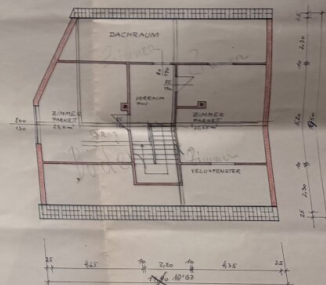
LAGE 1:250



KELLER



ERDGESCHOSS



MANSARDE

## Objektbeschreibung

„Es kommt nicht darauf an, wie groß das Haus ist, sondern wie glücklich das Zuhause darin ist.“ Autor unbekannt.

Was für eine Ankündigung, die mir da zuteilwird!

Als ich in den **70er Jahren gebaut** wurde, wird man sich etwas dabei gedacht haben, dass ich in eine ebenso **kompakte wie auch außergewöhnliche Form** gebracht worden bin.

Meine **Küche**, bei der wir starten, hat jedenfalls einen sehr interessanten Grundriss. Ihr Schnitt erinnert an eine Trapezform. Hier finden sich die Essecke, eine große Arbeitsplatte, die Einbaukästen und 2 Fenster. Es ist ausreichend Platz, um miteinander zu sein, während schon kulinarische Vorbereitungen getroffen werden können.

Dann besitze ich dort noch einen **Tischherd**, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen verwendet werden kann.

Ich sage euch, hier ist manchmal so ein verlockender Duft durch meine Räume gezogen, wenn meine Bewohnerin in der Küche gezaubert hat. Daran denke ich gerne zurück.

Hier im **Erdgeschoss** darf ich dir insgesamt **3 Zimmer** zur Verfügung stellen, um sie zu bewohnen. Der große **Vorraum bietet außerdem noch Zugang zu Bad, WC, Keller, Terrasse und auch zur Mansarde.**

Die Erbauer damals waren schon auf Zack, das darf man wohl so sagen. Obwohl meine verbaute Fläche nicht sehr groß ist, kann man hier gut und gerne viel Raum bewohnen auf den **2 Stockwerken!**

Denn im **Dachgeschoss** gibt es nicht nur einen wirklich **schönen Ausblick auf Wald und Wiese**, sondern auch **noch 2 Zimmer**. Wenn du es geschickt anstellst, dürfen hier sogar 4

Räumlichkeiten entstehen auf dieser Ebene! Der Schnitt der Zimmer hier ist: alles außer gewöhnlich!

**Jede Etage hat ein WC.**

Außer, dass man **teils die Fenster getauscht** hat und eine **Ölheizung 1994** dazukam, ist hier allerdings dann nicht mehr so viel passiert. Der **Öltank** hat noch **ca. 1000 Liter** Inhalt, die du verwenden kannst.

Meine neuen Eigentümer dürfen mich also dann **gerne umfassend modernisieren, renovieren und wieder aufhübschen**. Einen direkten **Stellplatz für das Auto habe ich nicht**.

Das Ehepaar, welches mich erschaffen hat, lebte lange Jahre glücklich mit mir, wir hatten eine schöne Zeit miteinander. **Draußen** gibt es ein **gemütliches Platzerl und einen kleinen Garten in spitz zulaufender Form**.

Viel Platz ist hier nicht, dafür ist man aber auch in Nullkommanix fertig mit der Gartenpflege und kann sich den Sonnenseiten des Lebens widmen. An fröhliche und harmonische Gelegenheiten kann ich mich schon noch gut erinnern..... Man sagt ja, jedes Haus hat seine Geheimnisse, und das darf auch so bleiben.

Wir kreieren einfach unsere eigenen schönen Momente miteinander, über die wir uns dann noch lange mit einem Lächeln zurückerinnern können.

Denn jeder Bewohner hinterlässt seinen eigenen Fingerabdruck in einem Zuhause.

Jetzt freue ich mich aber schon darauf, dich endlich kennenzulernen, und wer weiß..... vielleicht bist **DU** der passende Mensch, der mich wieder vervollständigt und dem ich ein liebevolles Zuhause sein darf.

Niederfladnitz hat einen kleinen Lebensmittelladen und ist eine idyllische Ortschaft. Sie liegt nur gute 8 km von Retz entfernt. Dort gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, einen Bahnanschluss und sehr gute Ausflugsziele. Hardegg, bekannt als die kleinste Stadt Österreichs, ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar – somit erreicht man den Nationalpark Thayatal auch leicht aus Niederfladnitz.

**Home to feel happy Zusatzinformation:**

**Weil SIE mir am Herzen liegen:**

*Für meine Kunden steht ein **Baumeister und Ing. zur Verfügung, der je nach Bedarf bei einer Zweitbesichtigung dazu gebucht werden kann** für Planungsänderungen, Ankaufsexpertisen, Umbauwünsche, Kosteneinschätzung und vieles mehr! Kommt nach einem Termin mit ihm ein Kaufanbot zustande und daraus erfolgt dann ein Kaufvertrag für gegenständliches Objekt, werde ich Ihnen die Honorarnote des Baumeisters anteilig erstatten.*

*Auch bei einem Finanzierungswunsch habe ich kompetente Unterstützung an meiner Seite! Ich freue mich, hier umfangreich unterstützen zu dürfen!*

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da, nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

Hinweis: Im Exposé sind wenige KI bearbeitete Fotos! Text KI frei von Home to feel happy GmbH - Tanja Hengl

*Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten ( bspw. Behörden/Sachverständigen ), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!*

*Es wird auf Doppelmaklertätigkeit hingewiesen, gem. Paragraph 5, MaklerG.*

*Weiters bitten wir um ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung ihrer Anfrage und Inanspruchnahme unserer Dienstleistung ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.