

## **Einfamilienhaus mit leicht ausbaufähigen Rohdachboden**



Außenansicht

**Objektnummer: 1751/288**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7441 Pilgersdorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Riegler**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG













AUTHEN7IC  
REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Hard Facts:

**Grundstücksfläche: 1077 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>**

**Balkon: 20 m<sup>2</sup>**

**Keller: 113 m<sup>2</sup>**

**Garage: 30 m<sup>2</sup>**

**Heizung: Pellets + neue Brauchwasserpumpe**

**Dachboden: über ein Stiegenhaus erreichbar und leicht auszubauen**

**Carport**

**Notstromversorgung durch Dieselaggregat**

**Zum Video: [Video](#)**

## Willkommen in Bubendorf:

Dieses nette Einfamilienhaus in Bubendorf bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Grundstück mit **1.077 m<sup>2</sup>**. Das Haus wurde in den 1980er erbaut und bietet eine gute Bauqualität für eine umfangreiche Sanierung. Mit einer **Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup>** eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder alle, die das Wohnen im Grünen schätzen und Freude daran haben sich ihr Eigenheim selbst zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 20 m<sup>2</sup> große Balkon**, der zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung einlädt. Der **ca. 113 m<sup>2</sup> große und beheizte Keller** bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten und noch mehr potentiellen Wohnraum - da nur straßenseitig in den Hang gebaut wurde.

Zusätzlichen Komfort bietet dir die **ca. 30 m<sup>2</sup> große Garage** sowie das **Carport**. Dadurch hast du ausreichend Stellplätze für deine Fahrzeuge. Beheizt wird das ganze Haus mittels einer **Pelletsheizung**, die für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt.

Weiteres Potenzial bietet dir der über ein eigenes Stiegenhaus erreichbare **Dachboden**. Welcher sich mit überschaubarem Aufwand zu zusätzlichem Wohnraum ausbauen lässt und somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Bei der Errichtung des Wohnhauses war der Dachgeschoßausbau geplant, jedoch wurde dieser nie gemacht. Das Haus bietet große und helle Räume mit einer guten Aufteilung. Alle Räume sind zentral begehbar, wodurch das Haus eine tolle Basis für eine Sanierung bietet, welche empfehlenswert wäre.

Wenn ich dein Interesse geweckt habe, dann melde dich!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <7.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap