

## **Einfamilienhaus mit ländlichem Flair und vielseitigem Potenzial in Wartmannstetten**



**Objektnummer: 6304/2916**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Wartmannstetten
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maximilian Hohenschläger**

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

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

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















## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Wartmannstetten vereint den gemütlichen Charakter eines ehemaligen Bauernhauses mit praktischen Wohnlösungen und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Das 608 m<sup>2</sup> große, ebene Grundstück ist pflegeleicht und bietet die Möglichkeit einer Zufahrt von zwei Seiten (durch Errichtung eines Tores). Auch eine barrierefreie Gestaltung lässt sich problemlos umsetzen.

Bereits erfolgte Modernisierungen schaffen eine solide Basis: Die mehrfach verglasten Kunststofffenster wurden 2017 erneuert, beheizt wird die Liegenschaft mittels Gas-Zentralheizung.

Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Werkstatt

## **Obergeschoss:**

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum

## **Highlights:**

- 608 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ländlicher Charakter mit viel Potenzial
- Zufahrt von zwei Seiten möglich
- Barrierefreie Gestaltung realisierbar
- Kunststofffenster (2017)
- Gas-Zentralheizung
- Werkstatt & Dachboden
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Ob als gemütliches Familienhaus oder für alle, die das Leben im Grünen schätzen – diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap