GROßZÜGIGES EINFAMILIENHAUS mit Garten, Terrasse & Garage in Mannersdorf a.d. March – Renovierungsprojekt!



Objektnummer: 1757/599

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Mannersdorf an der March
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	406,93 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	2.153,00 m²
Keller:	148,12 m²
Heizwärmebedarf:	F 243,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,65
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Yvonne Setik

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +436642112461

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


NIVEA






Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


KÄRCHER
Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.




Immobilien.Sablatnig.













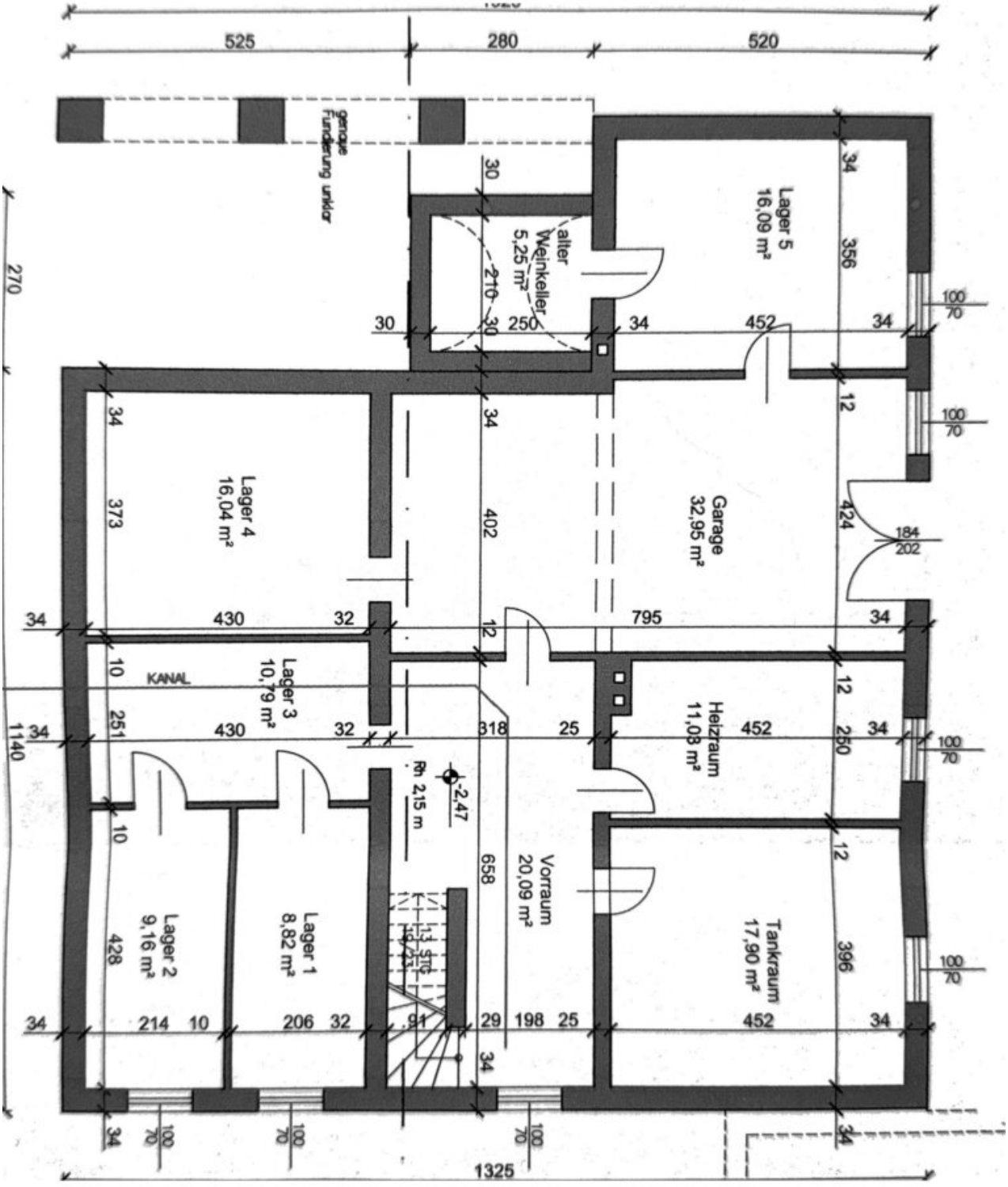

Immobilien Sabratnig

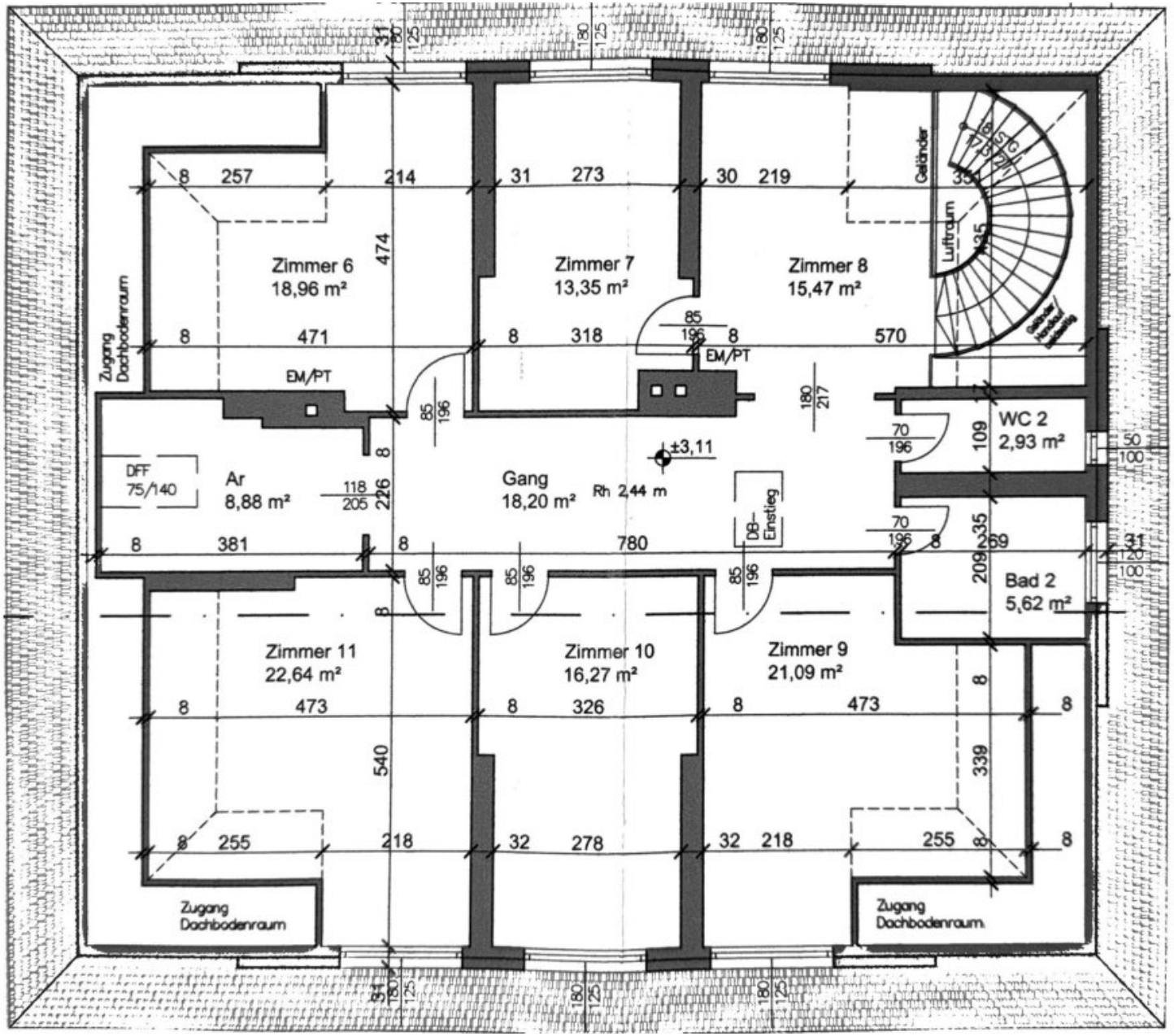


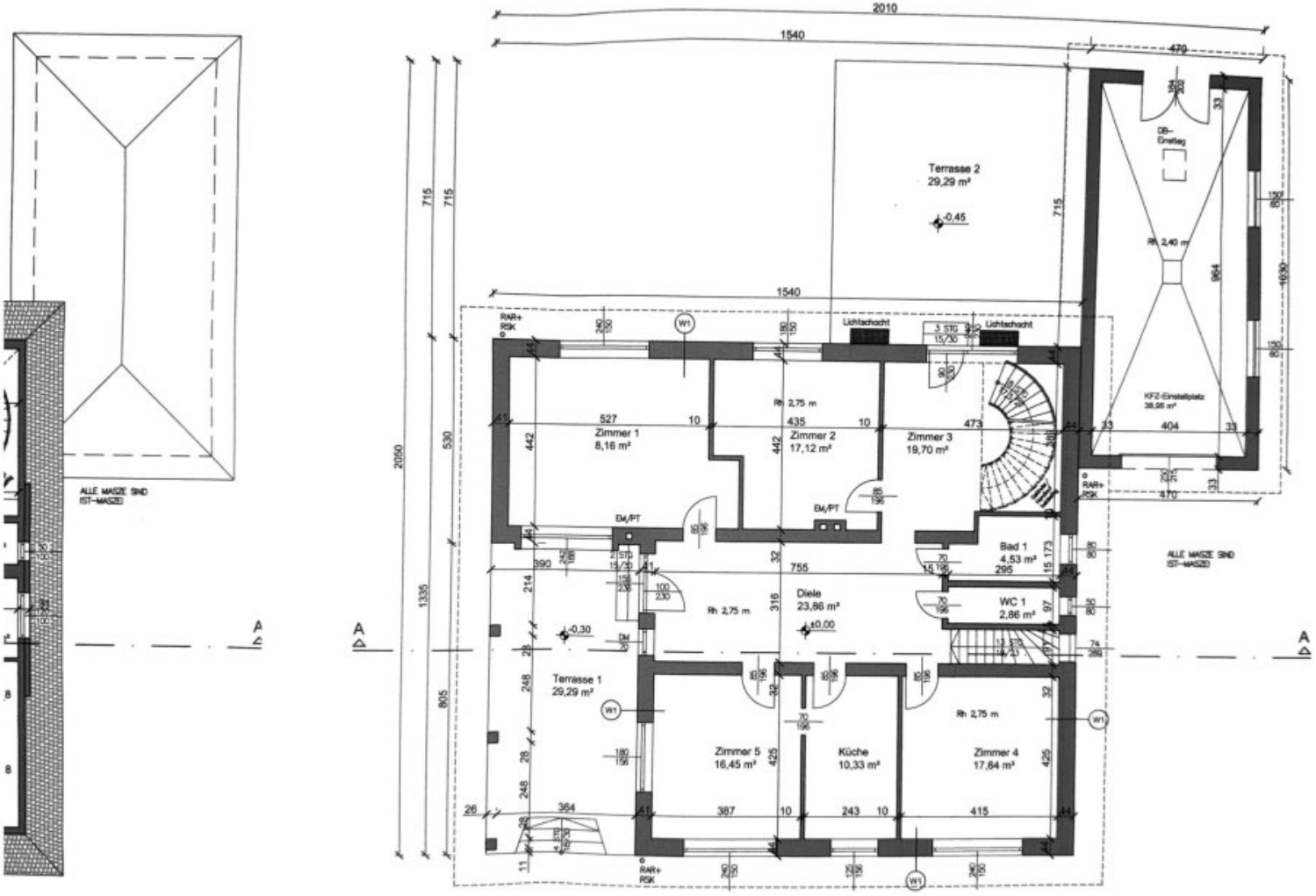







525
280
520
genaue Fundierung unklar
alter Weinkeller 5,25 m²
Lager 5 16,09 m²
Lager 4 16,04 m²
Garage 32,95 m²
Lager 3 10,79 m²
KANAL
Heizraum 11,03 m²
Lager 2 9,16 m²
Lager 1 8,82 m²
Vorraum 20,09 m²
Tankraum 17,90 m²
RH 215 m
2,47
1325
1140
270


Zimmer 6
18,96 m²
Zimmer 7
13,35 m²
Zimmer 8
15,47 m²
Zimmer 11
22,64 m²
Zimmer 10
16,27 m²
Zimmer 9
21,09 m²
Gang
18,20 m²
Ar
8,88 m²
WC 2
2,93 m²
Bad 2
5,62 m²
Zugang Dachbodenraum
Zugang Dachbodenraum
Zugang Dachbodenraum
EM/PT
EM/PT
DFF 75/140
DB-Einstieg
Geländer
Luftraum
±3,11
Rh 2,44 m



A E

GRUNDSTÜCKS

258/2

ADRESSE

BAUWERBER + C

Wolfgang Cerm
Calle Bermeano
Tennerifa, Span

PLANVERFASSEI

ARCHITEKT
DIPL.-ING. MA
Staatlich ge
Haspelgasse 111
Tel.: +43 (0) 65

Arch. DI Markus H

BEHÖRDE

Genehmi
der Marktge
mit Bescheid
Angern, am
Der Bürgerm

PLANINHALT

GRUNDR

PLANGRÖSSE

1189 x 59

GEZEICHNET

RAUSCH

Dieser Plan ist geistiges Eige
Verbindung mit einer anderen
ausführende Firma die darau

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. **406,93 m²**, insgesamt **11 Zimmern** sowie einem weitläufigen Grundstück. Die Immobilie bietet außergewöhnlich viel Platz für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen nach eigenen Wünschen zu verwirklichen.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 406,93 m²
- Zimmer: 11
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Heizung: Holzheizung mit Zentralheizung, zusätzlich älterer Ölofen vorhanden
- Böden: Estrich, Fliesen und Parkett
- Badezimmer: 2
- WCs: 2
- Außenbereich: Garten und 2 Terrassen
- Ausblick: Grünblick
- Parkmöglichkeiten: Garage und 2 Stellplätze
- Verkehrsanbindung: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, Regionalbahnanschluss in Angern (ca. 1 km)

Mit einer Wohnfläche von rund 406,93 m² und insgesamt elf Zimmern bietet dieses Einfamilienhaus außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Das Erdgeschoss ist bereits ausgebaut und sofort nutzbar, präsentiert sich jedoch in einem älteren Stil und kann nach Bedarf schrittweise modernisiert werden. Das Obergeschoss befindet sich in einem unfertigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, den Ausbau ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und an Ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen die Holzheizung mit Zentralheizung sowie ein zusätzlicher älterer Ölofen. Ein offener Kamin ist **nicht** vorhanden; es besteht lediglich ein Rauchfang für den Holz- und Ölofen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit zwei Terrassen. Hier genießen Sie einen schönen Grünblick und schaffen sich Ihren persönlichen Rückzugsort zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Regionalbahnanschluss in Angern ist in etwa einem Kilometer erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv.

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnlich großzügiges Haus mit viel Potenzial in ruhiger Lage zu erwerben. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnideen zu verwirklichen und schaffen Sie sich ein Zuhause, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin:

Axel Pagacz

? +43 678 129 30 10

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient

ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap