# VIEL PLATZ FÜR IHRE WOHNTRÄUME - Familienparadies zum Gestalten und Geniessen

**Objektnummer: 7939/2300163046**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2732 Würflach |
| **Baujahr:** | 1951 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 150,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 287.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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

*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company
@immocompany

*Wir geben Menschen ein neues Zuhause*

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

**Ruhe, Natur und Lebensqualität - Familienhaus mit großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

Dieses gepflegte Familienhaus auf einem großzügigen Grundstück von rund **915 m²** bietet viel Platz für die ganze Familie und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Ursprünglich im Jahr **1951 als Zweifamilienhaus** errichtet, wird die Immobilie derzeit von einer Familie bewohnt. Dank der bestehenden Raumaufteilung eignet sich das Haus jedoch auch hervorragend für zwei Generationen oder zwei getrennte Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Vorraum, eine Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Fenster, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper. Ein separates WC sowie der Stiegenaufgang ins Obergeschoss vervollständigen diese Ebene. Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster.

Beheizt wird das Haus derzeit mittels Holzofen in der Küche, Infrarotpaneelen sowie elektrischen Heizgeräten. Die bestehende Heizlösung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und sollte im Zuge einer Modernisierung erneuert werden. Dafür bietet sich Ihnen die Möglichkeit, das Heizsystem ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und den aktuellen technischen Standards zu gestalten. Ein Teil der Fenster wurde bereits vor rund drei Jahren durch moderne Kunststofffenster ersetzt.

Auch das Außenareal überzeugt mit viel Charme. Der liebevoll gepflegte Garten mit Hochbeeten, blühendem Vorgarten und zahlreichen Grünflächen lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein gemütlicher, überdachter Terrassenbereich schafft den perfekten Platz für schöne Stunden im Freien.

Ein Carport bietet Platz für zwei bis drei Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine Garage, die im Jahr 1975 errichtet wurde, für ein weiteres Auto zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das rund **32 m² große Nebengebäude**, welches 1955 errichtet wurde und derzeit als gemütliches Sommerhaus genutzt wird. Es verfügt über zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal als Gästehaus, Hobbyraum oder Rückzugsort. Mehrere weitere Nebengebäude sowie eine Gartenhütte bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Charme eines gepflegten Hauses schätzen und gleichzeitig die Gelegenheit nutzen möchten, es mit überschaubaren

Modernisierungsmaßnahmen an die eigenen Wünsche anzupassen. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Zuhause mit separatem Wohnbereich – hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Potenzial und einem wunderschönen Grundstück.

Die Liegenschaft befindet sich in **Würflach** und vereint angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Stadt **Neunkirchen** bietet ein umfangreiches Einkaufs-, Freizeit- und Bildungsangebot und ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie zudem rasch auf die **S6 Semmering Schnellstraße**, wodurch auch **Wiener Neustadt** und **Wien** bequem erreichbar sind. Naturliebhaber und Erholungssuchende profitieren von der reizvollen Umgebung am Fuße der Hohen Wand. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen Würflach zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe, Natur und eine hohe Lebensqualität schätzen.

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen und stehe Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.**

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap