

Geräumiges Haus mit Sanierungsbedarf in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 16891

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Matzendorf-Hölles
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	126,60 m²
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
Heizkosten:	208,00 €
USt.:	41,60 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



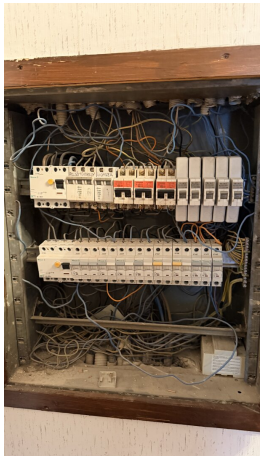


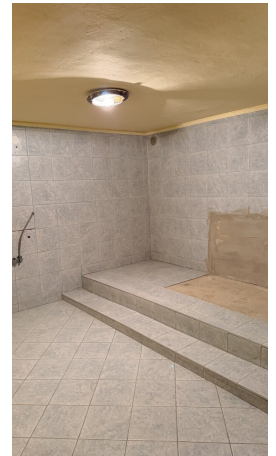




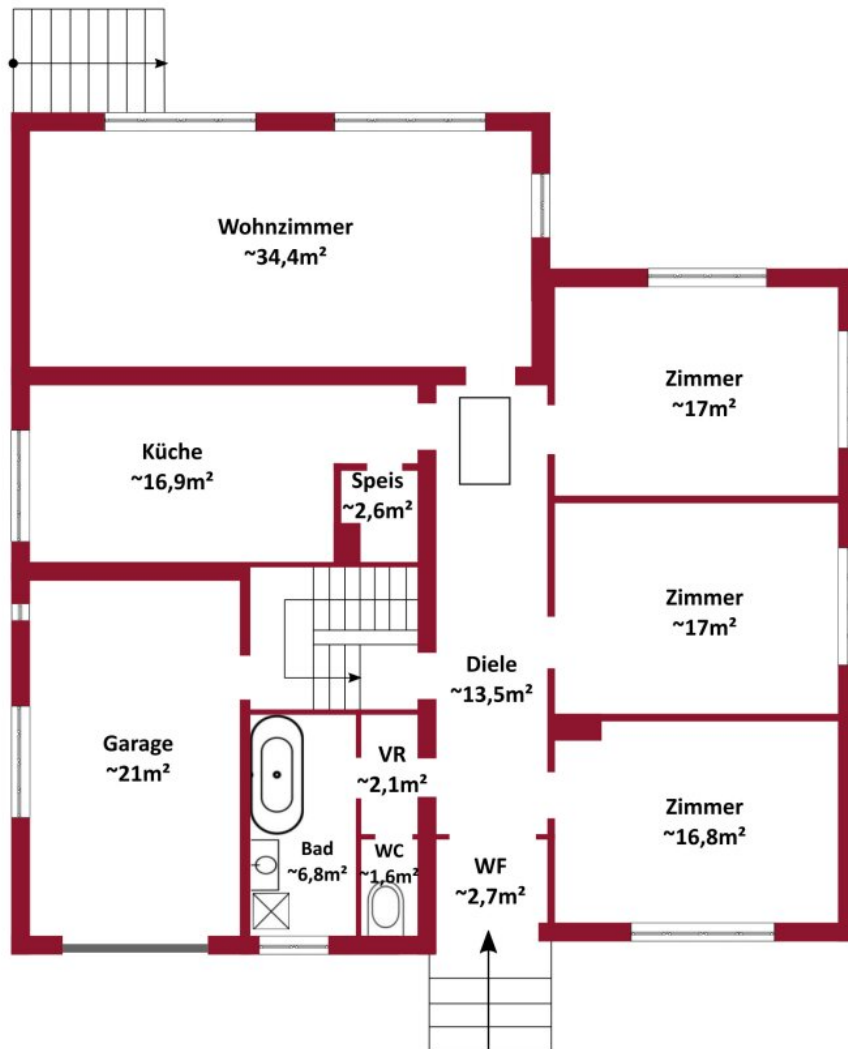


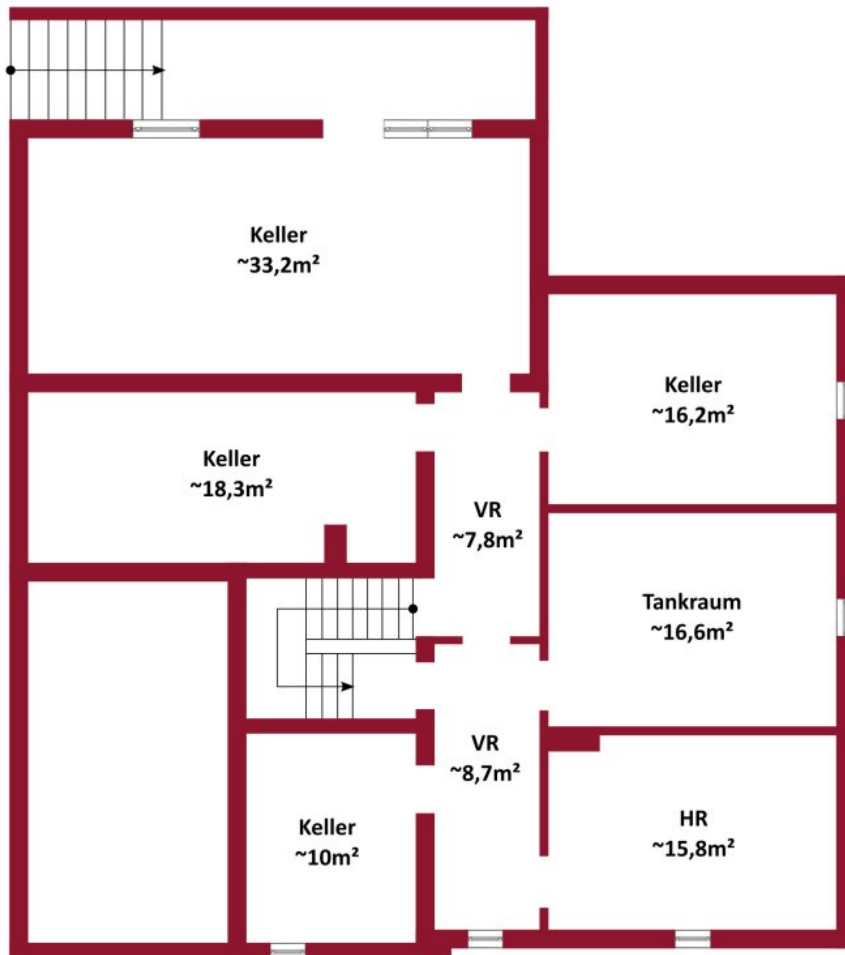












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Matzendorf-Hölles, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 128 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 4 Zimmern und viel Stauraum/Hobbyräumen erleben Sie ein perfekt durchdachtes Raumangebot, das sich ideal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst.

Das Haus präsentiert sich teilrenoviert und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und Ihren Wohnraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Im Erdgeschoss sind drei Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer mit sowie ein Abstellraum, ein Bad mit Badewanne und ein WC (extra) vorhanden. Die Garage mit ebener Einfahrt bietet einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Im trockenen Keller sind vier Lagerräume und ein Heizraum vorhanden. Die Gasheizung wurde 2023/24 erneuert (Brennwertgerät). Ebenfalls schon erneuert wurden Bad, WC, Küche und ein Teil der elektrischen Anlage.

Ein Wintergarten, der gartenseitig im Trockenbau errichtet wurde, wurde vom Bauamt nicht genehmigt und muss vom

Käufer abgerissen werden. Dadurch gewinnen Sie wieder eine große Gartenterrasse mit direkter Verbindung in den Keller. Der Garten ist groß und kann auch von der gegenüberliegenden Straßenseite betreten oder befahren werden. Hier sind weitere Stellplätze vorhanden.

Im Dachgeschoss ist ebenfalls sehr viel Stauraum vorhanden, wobei für die Nutzung einzelner Bereiche mit ausreichend hoher Deckenhöhe als Wohnraum erst eingereicht werden müsste.

Die Lage ist absolut ruhig, überzeugt aber trotzdem mit einer guten Verkehrsanbindung: Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel in Wiener Neustadt oder Leobersdorf. Die Südbahnstation ist ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt. Für den täglichen Einkauf steht Ihnen ein Supermarkt in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie kurze Wege genießen und Ihre Freizeit stressfrei gestalten können.

Der Kaufpreis von 379.000,00 € macht dieses attraktive Angebot zu einer hervorragenden Gelegenheit, in eine Immobilie mit viel Potenzial und in einer angenehmen Wohnumgebung zu investieren. Nutzen Sie diese Chance, Ihr neues Zuhause in Matzendorf-Hölles zu verwirklichen und freuen Sie sich auf ein Leben in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen

dieses Hauses begeistern!

Die Immobilie steht ab 15.8. für Besichtigungen zur Verfügung und kann ab 1.1.2027 bezogen werden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Für nähere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf:

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@[ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: +43 676 33 99 170

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap