

Einfamilienhaus mit Pool, Sauna und viel Stauraum



Objektnummer: 7939/2300163152

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Wolfsohl
Baujahr:	1918
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	90,00 m²
Lagerfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Bierbaumer

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

H +43 699 18410106







*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,-**

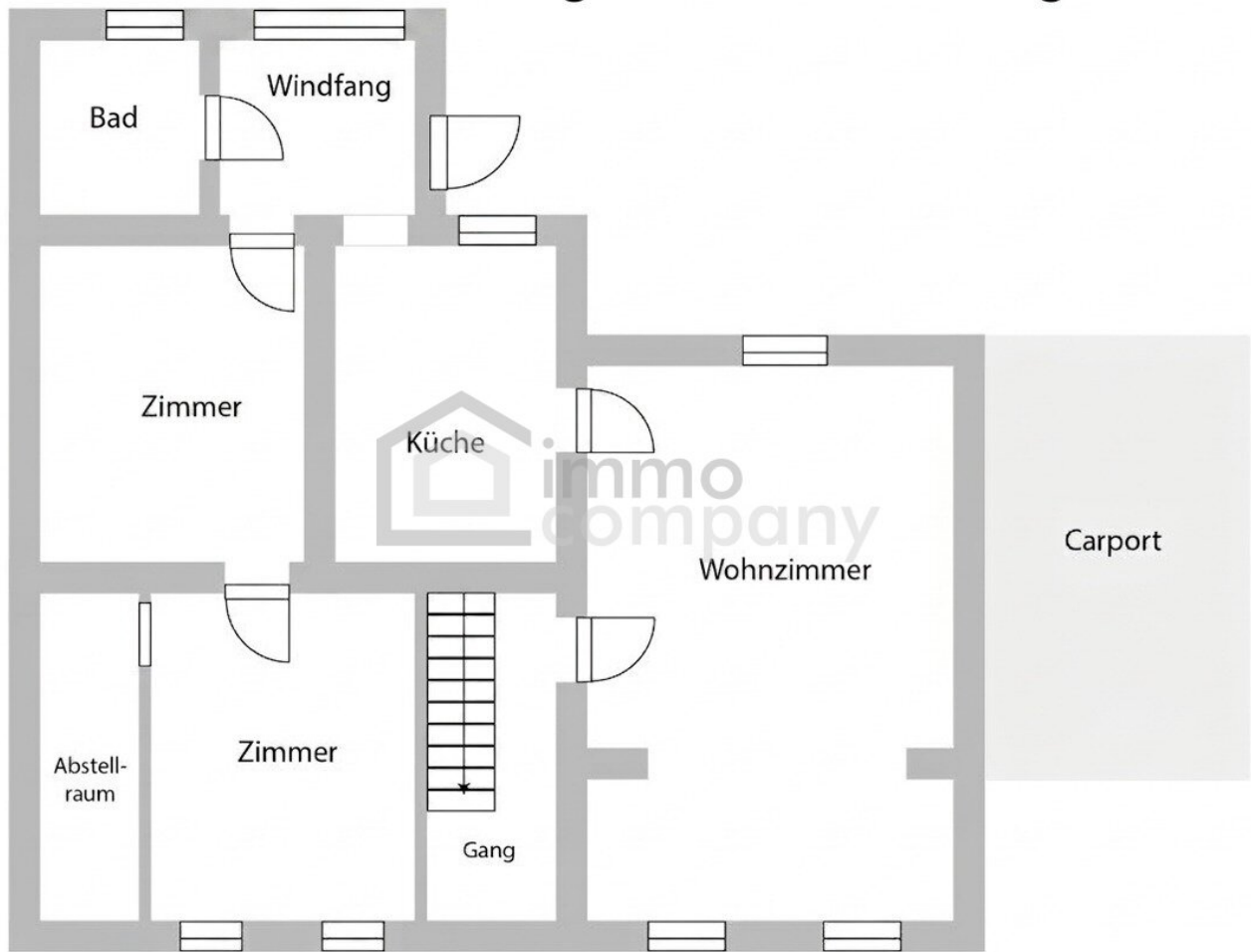
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company   @immocompany

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause 

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

Skizze dient lediglich der Orientierung

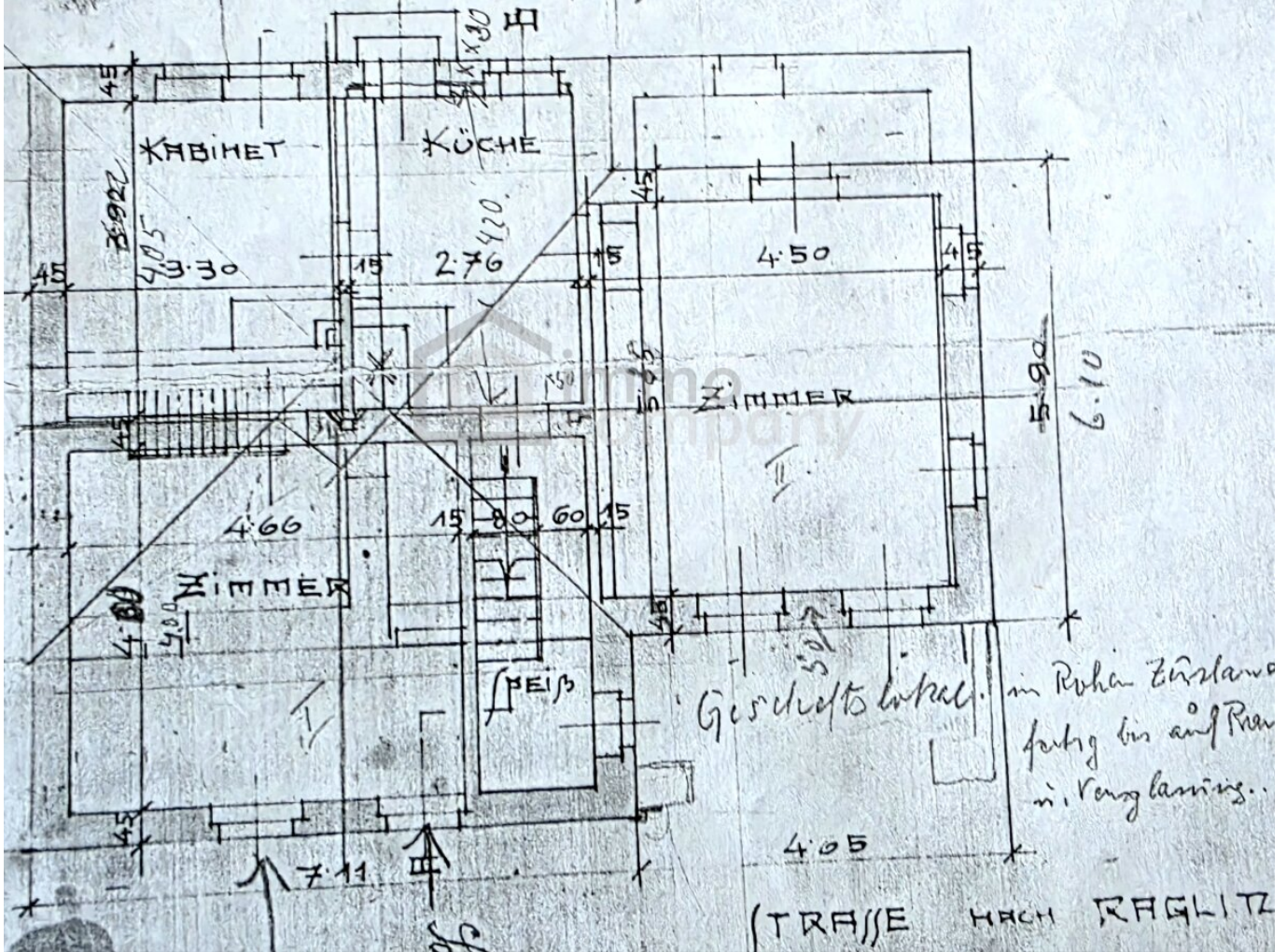


GRUNDRISS

HOFRAUM

Badzimmer

Veranda,
andere dortige gezeichnet.



Objektbeschreibung

Dieses ca. **90 m² große Einfamilienhaus** bietet auf einer Ebene drei Zimmer und eignet sich ideal für **Singles, Paare oder kleine Familien**.

Raumaufteilung

Im Haus stehen insgesamt **drei Zimmer** zur Verfügung. Eines davon ist derzeit als Durchgangszimmer ausgeführt und eignet sich beispielsweise sehr gut als **Büro oder Ankleidezimmer**.

Durch das Versetzen einer Tür besteht außerdem die Möglichkeit, das hintere Zimmer zentral begehbar zu machen und die Raumaufteilung an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Das Haus ist **teilunterkellert**. Im Keller befinden sich eine **Sauna sowie eine Infrarotkabine und die Haustechnik**.

Garten und Außenbereich

Besonders viel Platz bietet der Außenbereich. Im liebevoll angelegten Garten stehen ein **eigener Pool sowie ein überdachter Grillplatz** zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten die vorhandenen **Nebengebäude (Strom vorhanden)**, die derzeit unter anderem als **Lagerraum, Werkstatt und Gartenhäuschen** genutzt werden.

Ein **Carport** bietet einen geschützten Stellplatz für bis zu zwei Fahrzeuge.

Die wichtigsten Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 90 m²
- **Zimmer:** 3

- **Energiewert:** Energieausweis wird nachgereicht, voraussichtlich D-G
- **Zustand:** Renovierungsbedürftig, die elektrischen Leitungen sollten überprüft sowie oberflächliche Mängel an Wänden behoben werden.
- **Keller:** teilunterkellert
- **Heizung:** Gasheizung, 2020 erneuert, letzte Wartung 2025
- **Fenster:** Kunststoff (1991 erneuert)
- **Ausstattung Keller:** Sauna und Infrarotkabine
- **Möblierung:** voll möbliert, Räumung nach Vereinbarung möglich
- **Außenbereich:** Garten mit Pool und überdachtem Grillplatz
- **Nebengebäude:** Lagerraum, Werkstatt und Gartenhäuschen
- **Stellplatz:** Carport (4x6m), offener Stellplatz für bis zu zwei weitere Autos

Die Kombination aus **großzügigem Außenbereich, Pool, Nebengebäuden und Carport** macht diese Immobilie besonders interessant für alle, die ein überschaubares Einfamilienhaus mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

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 <3.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <3.500m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap