

**Nach kleinen Umbauten wird dieser Bungalow zu Ihrem
Traumhaus in sonniger Ruhelage**



Objektnummer: 17106

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 m ²
Nutzfläche:	258,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	126,60 m ²
Heizwärmebedarf:	G 227,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
Heizkosten:	208,00 €
USt.:	41,60 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

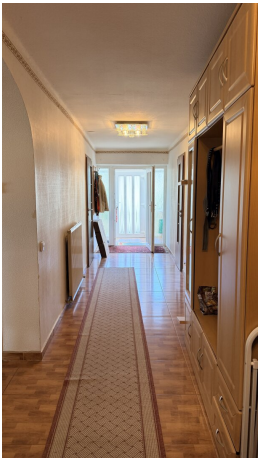


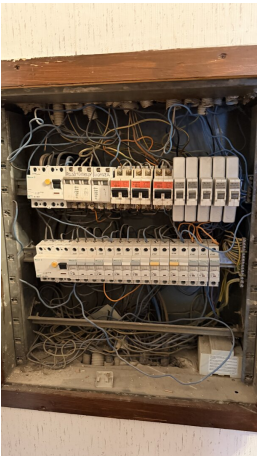






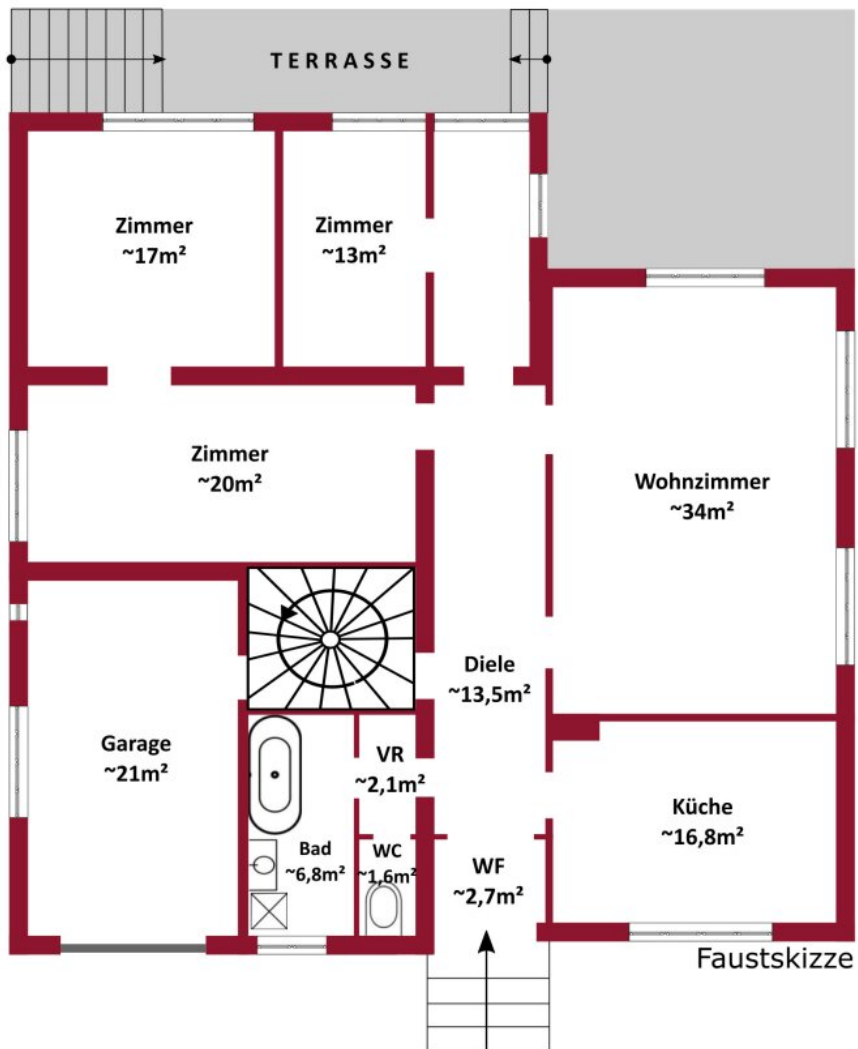


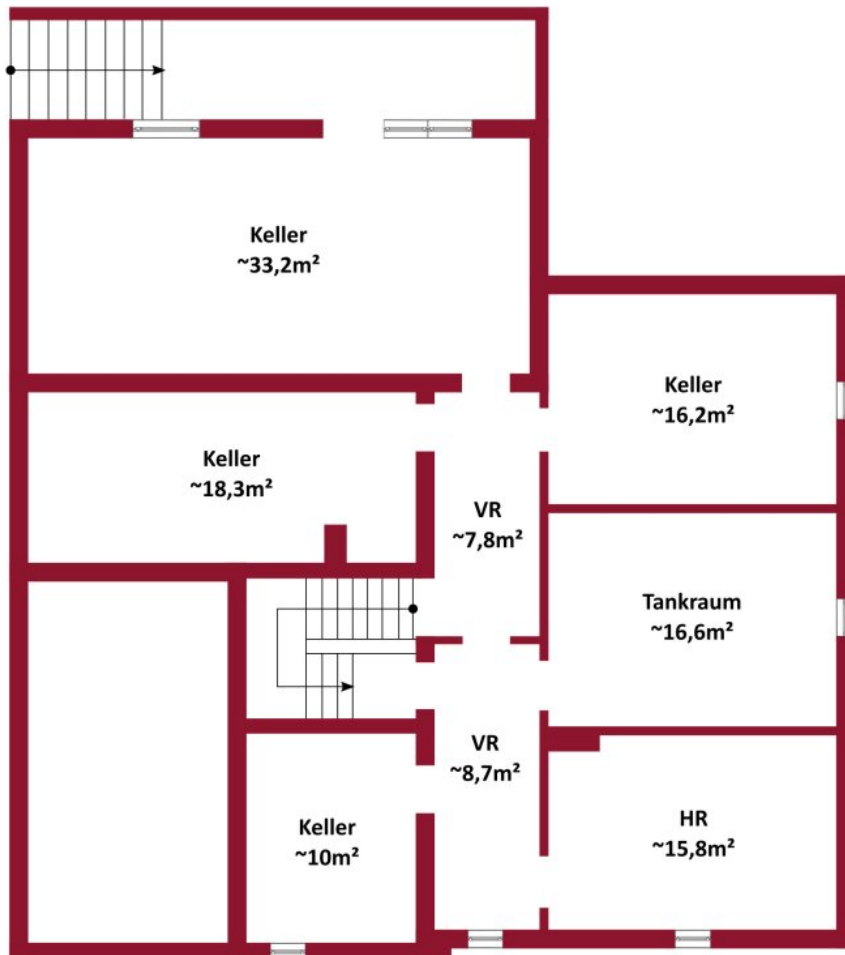












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Matzendorf-Hölles, Niederösterreich! Dieses in Ziegelbauweise errichtete, charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 128 m² Wohnfläche auf einer Ebene 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. Eine Garage (eben befahrbar) ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus präsentiert sich zum Teil renoviert (Sanitäranlagen, Küche, Heizung und teilweise neue Leitungen) 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.

Im trockenen Keller sind vier große Lagerräume und ein Heizraum sowie die Waschmaschine untergebracht. Der Keller kann leicht auch als Wohnkeller verwendet werden, da er über natürliche Belichtung, Heizmöglichkeit und alle Sanitäranschlüsse verfügt. Die Gasheizung wurde 2023/24 erneuert (Brennwertgerät).

Ein ohne Bewilligung errichteter Wintergarten muss 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, wenn Sie diesen Bereich nützen möchten.

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!

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:

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

<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