

**Liebe auf den ersten Blick! Großzügiges Einfamilienhaus
in Niederabsdorf mit Pool, Balkon, Terrasse & Carport!**



Aussenansicht vorne

Objektnummer: 7939/2300163370

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2272 Niederabsdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Berkant Aksoy

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44











*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

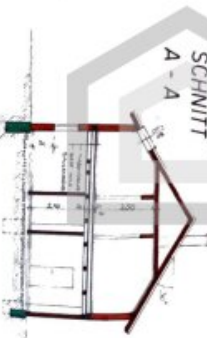
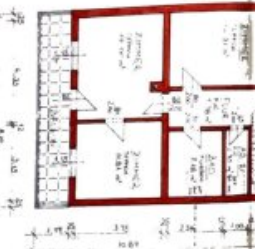
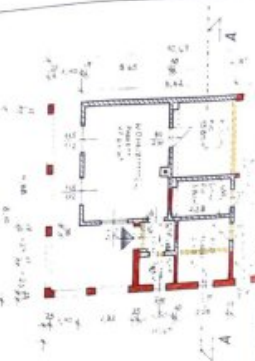
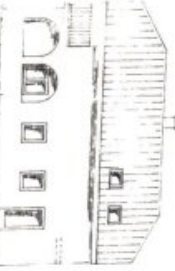
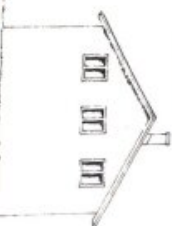
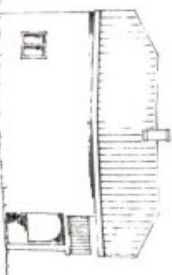
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

@immocompany

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause

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



LAGEPLAN
M 1:500

PLAN

ÜBER DEN UMBAU DES
EINFAMILIENHAUSES
UND DER ERRICHTUNG EINER
GARAGE

FÜR HERRN UND FRAU KARL
UND ELISABETH FRANTA,
WILH. JIN. 1090 WIEN, SCHWARZSPA-
NIERSTR. 15/4/3, IN 2272 NIEDER-
ABSDORF NR 99 GSTNR 121 M 1: 100

DAVIDE HUKU

ELIOT N. LUTCH

100

Dr. Zoltan A. Nusser, MD, PhD

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Niederabsdorf, Niederösterreich! Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einem weitläufigen Garten mit über 700 m² – ideal für Familien, Paare und alle, die viel Platz zum Leben und Entspannen suchen.

Wohnen mit Komfort und Wohlfühlatmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Beisammensein einlädt. Insgesamt vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer sorgen für angenehme Rückzugsorte, während ein begehrter Kleiderschrank zusätzlichen Komfort schafft.

Zwei Badezimmer, mit Fenster, Badewanne und Dusche, sowie ein separate WCs runden das Raumangebot ab. Die Kombination aus Fliesen und Parkett verleiht den Räumen eine gepflegte und wohnliche Atmosphäre. Beheizt wird das Haus mit einem Pelletsofen.

Ein Garten, der zum Genießen einlädt

Der über 700 m² große Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen. An warmen Sommertagen sorgt der eigene Pool für Erfrischung und Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür. Zwei Gartenhütten bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Freizeitutensilien oder Hobbybedarf.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Zusätzlicher Platz für Ihre Ideen

Neben den Wohnräumen stehen Ihnen ein separater Hobbyraum, eine praktische Speis und ein Dachboden zur Verfügung. Ob für Hobbys, als Stauraum oder für individuelle Nutzungsideen – hier profitieren Sie von zusätzlichen Möglichkeiten. Ein Carport bietet außerdem einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 176 m² Wohnfläche
- Über 700 m² Garten

- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- 2 Badezimmer und 2 separate WCs
- Balkon und eigener Pool
- Pelletsofen
- Begehrter Kleiderschrank
- Praktische Speis
- Separater Hobbyraum
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- 2 Gartenhütten
- Carport

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, praktische Extras und einen attraktiven Außenbereich zu einem Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Haus und seinen Vorzügen überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

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 <7.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap