

## **Geräumiges Haus mit Terrasse und großen Garten in ländlicher Lage!**



**Objektnummer: 7939/2300160063**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bungalow       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2054 Auggenthal       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1979                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 120,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 120,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 298.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 90,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Scheibenpflug

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

H +43 699 18410007

















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,-

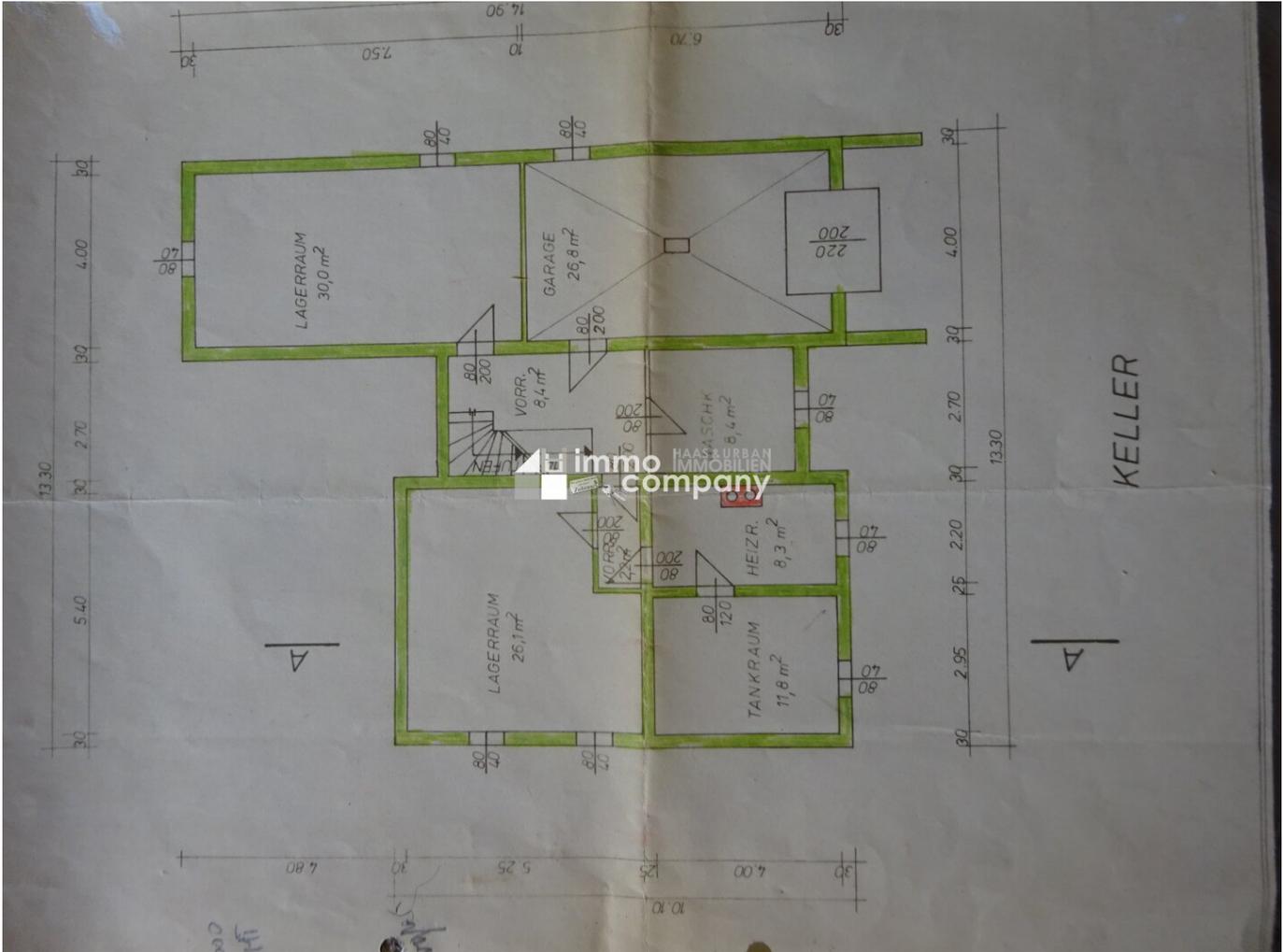
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

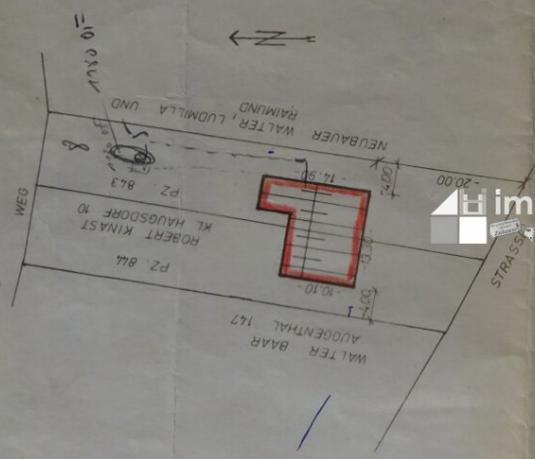
Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





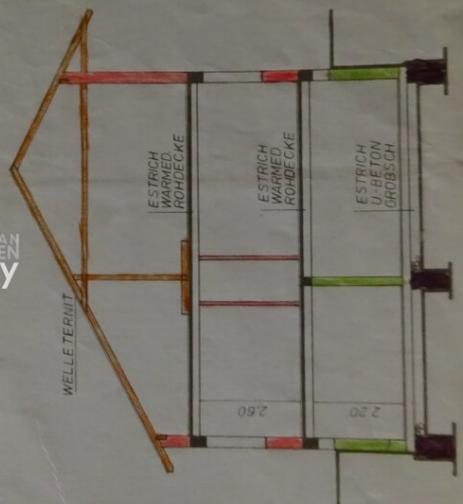
inmo company

KELLER



HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
immo company

LAGEPLAN



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen "zu Hause" in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In 2054 Auggenthal, einem malerischen Ort inmitten der idyllischen Landschaft, befindet sich dieses Einfamilienhaus BJ. 1979 mit einer Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup>.

Lassen Sie sich von dem Charme dieses Hauses verzaubern. Beim Betreten des gepflegten Anwesens werden Sie sofort von einem Gefühl der Geborgenheit und des Wohlbefindens umfungen. Hier können Sie Ihren Alltag hinter sich lassen und zur Ruhe kommen.

Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer und somit ausreichend Platz für die ganze Familie. Die großzügig geschnittenen Räume sind lichtdurchflutet und bieten ein angenehmes Wohngefühl. Die Räumlichkeiten sind mit Parkettböden und Fliesen ausgelegt und sorgen für ein gemütliches Ambiente.

Die ländlich ausgestattete Einbauküche umfasst auch ein Speisekammerl für ihre Lebensmittel. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und anschließend mit Ihren Lieben auf der gemütlichen Terrasse genießen. Diese lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch einen Blick auf die umliegende Natur.

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die eine ruhige und naturnahe Umgebung suchen und dennoch nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften. Auch ein Supermarkt ist in unmittelbarer Nähe, so dass Sie alle Besorgungen schnell erledigen können.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten und Ihren persönlichen Vorstellungen anzupassen. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen und sich Ihr Traumhaus nach Ihren Wünschen gestalten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einer Garage auch den Werkstattraum, einen Raum für Gartenutensilien und den Heizraum mit der Ölheizung/ Öltank mit ca. 1500L/ und einem Warmwasserboiler!

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus präsentieren zu dürfen und sind sicher, dass Sie sich auf Anhieb in dieses Juwel verlieben werden. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in Auggenthal!

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren

Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**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 <9.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <8.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap