

## Charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Garten



**Objektnummer: 7939/2300160140**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	772,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

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

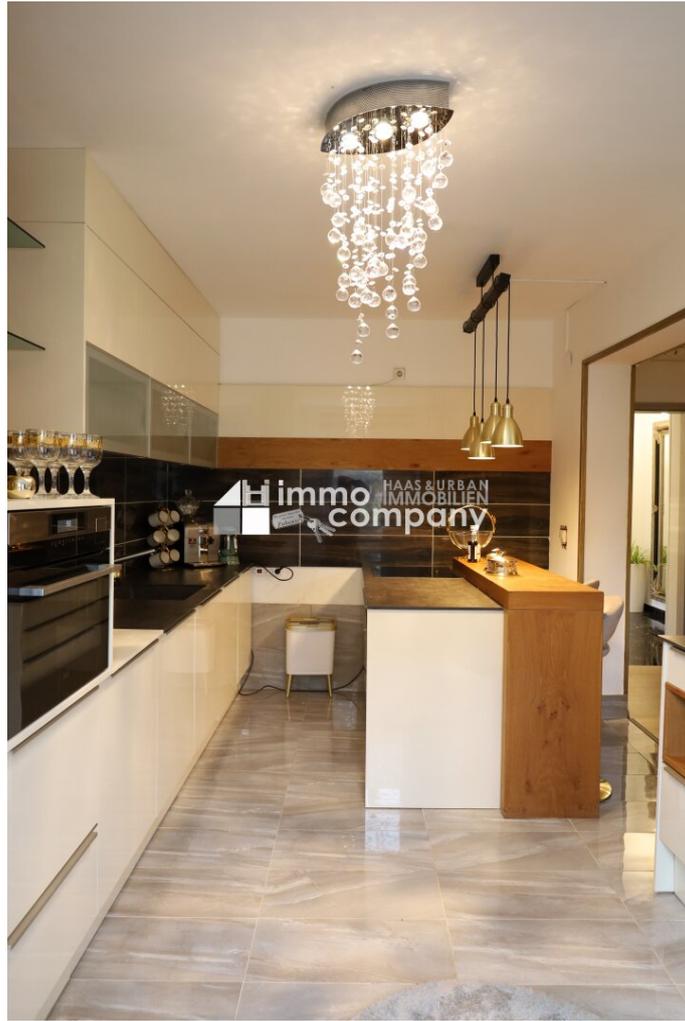
H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur







**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.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Judenau in Niederösterreich! Dieses atemberaubende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 250m<sup>2</sup>, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil in einer ruhigen und grünen Umgebung. Das Haus befindet sich in einer begehrten Lage, die Ihnen die Möglichkeit bietet, das Beste aus dem ländlichen Leben und den Annehmlichkeiten der Stadt zu genießen.

Das Haus ist modernisiert und verfügt über insgesamt 7 geräumige Zimmer, die sich perfekt für Familien oder für diejenigen eignen, die viel Platz benötigen. Mit seinen drei Badezimmern ist dieses Haus auch ideal für große Familien oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen.

Das Highlight des Hauses ist der wunderschön gestaltete Garten, der Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, sich zu entspannen und die Natur zu genießen. Der Garten ist perfekt für Familien mit Kindern oder für diejenigen, die gerne im Freien Zeit verbringen. Mit einem eigenen Stellplatz müssen Sie sich auch keine Sorgen um Parkplätze machen, wenn Sie mit dem Auto unterwegs sind.

Die Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Ort für Familien und Freunde, um sich zu versammeln und gemeinsam zu kochen und zu essen. Die Küche ist mit allen modernen Geräten ausgestattet, die Sie für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten benötigen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, so dass Sie in Ruhe entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen können.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Hauses. Dies erleichtert es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Für junge Familien gibt es auch einen Kindergarten in der Nähe, so dass Sie sich keine Gedanken über den Transport Ihrer Kinder machen müssen.

---

**Haus 1 :**

**Baujahr 1970**

**Erdgeschoss :** 2 x Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, WC , ein große Zimmer.

**Dachgeschoss :** 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Whirlpool Badewanne.

**Keller :** Ein Zimmer mit Sauna und Dusche

---

---

## **Haus 2 :**

### **Baujahr 2017**

**Erdgeschoss :** Vorzimmer, 1 große Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, Abstellraum, Wohnzimmer, offene Küche, Esszimmer.

---

---

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben, sodass Sie schnell und bequem in umliegende Städte gelangen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, denn ein Kindergarten ist in unmittelbarer Nähe.

### **Entfernungen mit dem PKW:**

Tulln an der Donau ca. 10 min

Stockerau ca. 20 min

Wien ( Penzing ) ca. 30 min

Klosterneuburg ca. 30 min

Pressbaum ca. 20 min

Sankt Pölten ca. 33 min

A1 Autobahn ca. 20 min

S5 Schnellstraße ca. 10 min

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.**