

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IN GRÜNRUHELAGE - FERNBLICK



Objektnummer: 4832/1395

Eine Immobilie von Kern Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Ulrichskirchen-Schleinbach
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	93,00 €
Heizkosten:	98,00 €
Provisionsangabe:	

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert W. Pabisch

S+R KERN Immobilien GmbH
Karolinengasse 28/41
1040 Wien

H +43 699 16 007 007







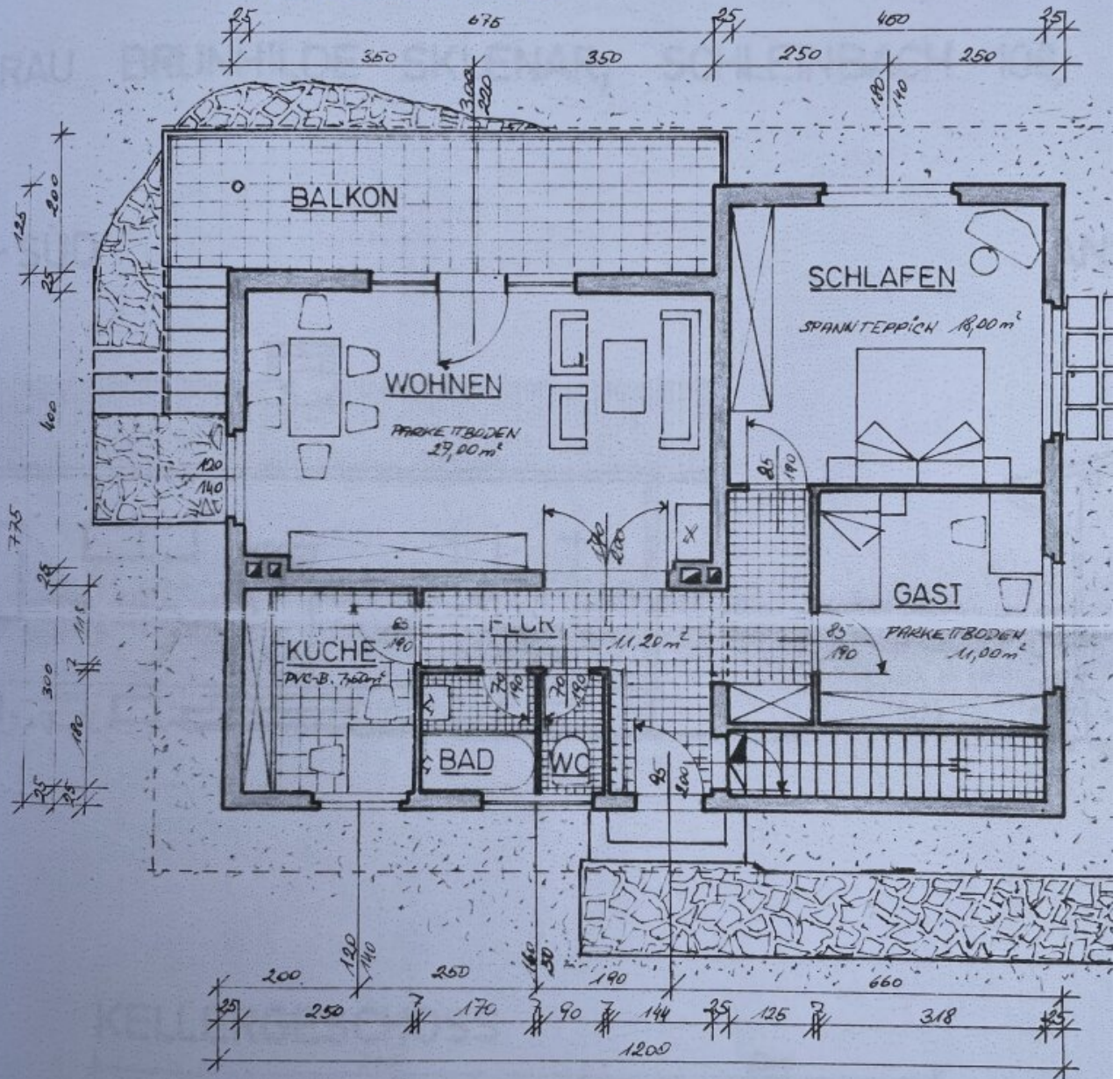






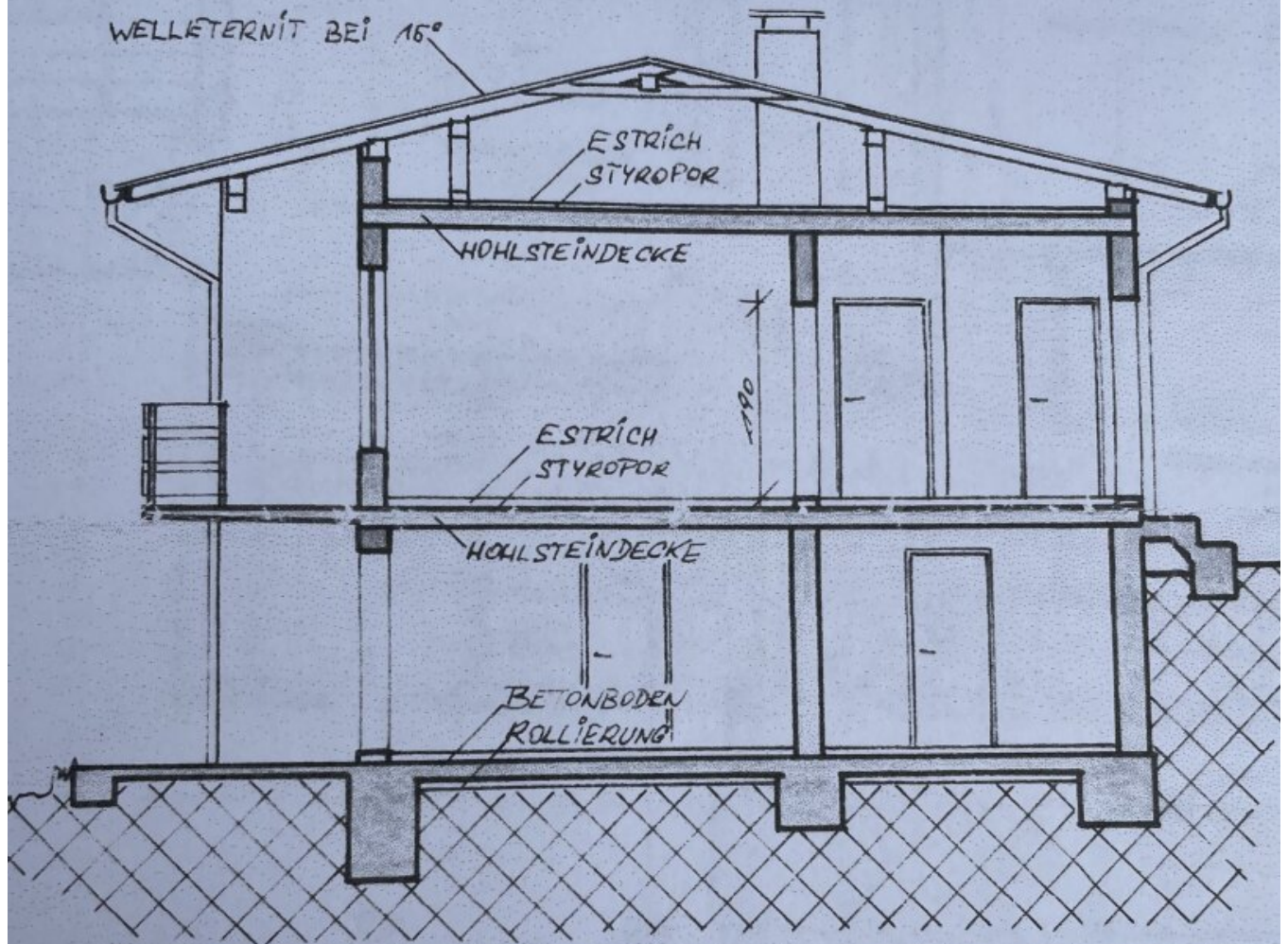


ERDGESCHOSS

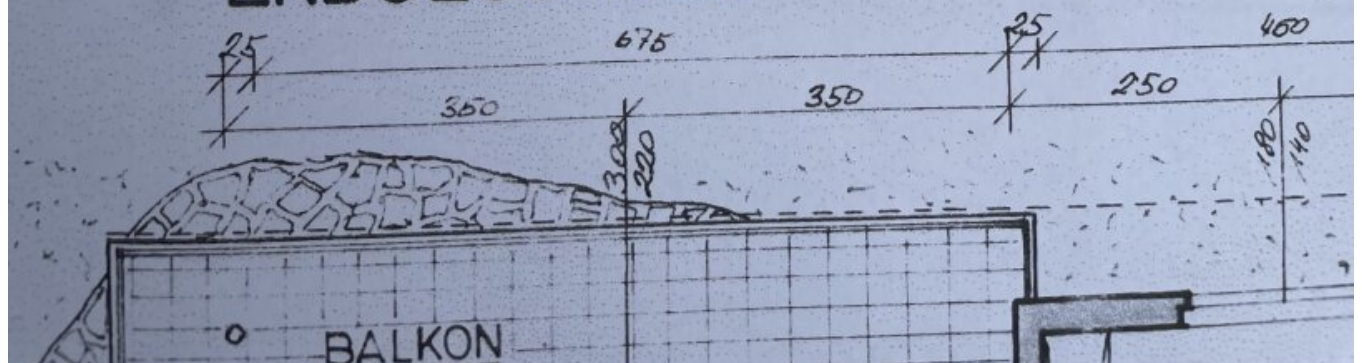


[illegible]

SCHNITT



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilien-Haus in sehr gutem Zustand liegt am Ende einer Sackgasse in absoluter Grünruhelage in der freundlichen Gemeinde Schleimbach/Ulrichskirchen (Nähe Wolkersdorf).

Hinter der Liegenschaft befindet sich direkt der Waldesrand - seitlich bietet sich ein wunderbarer Fernblick in die Landschaft des Weinviertels, den man von der Balkon-Loggia vor dem Wohnzimmer genießen kann.

Schleimbach liegt nur ca. 25 Min. von Wien entfernt - es sind nur wenige Minuten von der **Autobahn A5** bis zum Haus.

In der Ortschaft gibt es eine **Schnellbahn-Station Richtung Wien** - ein Einkaufs-Zentrum findet man ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Das Haus wurde im Jahr 1970 errichtet - Instandhaltungen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt (1992 Generalsanierung und zuletzt 2023 die gesamten Geländer/Brüstungen im Aussenbereich).

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Eingangsbereich und Vorraum / WC / Bad mit Wanne / 2 Schlafzimmer (12 m² + 16 m²) / Wohnzimmer (28 m²) / Balkon-Loggia (ca. 17 m²) / halboffene Küche

Untergeschoß: Wintergarten mit Eingang / Bad mit WC und Dusche / 2 Räume / Garage / Heizraum / Brennstoff-Lager

Haustechnik: moderne Windhager Pellets-Heizung / Solar-Anlage am Dach / neue Photovoltaik-Anlage im Garten

Garten: Hinter dem Wohnhaus findet man einen wunderschönen, großen Garten (ca. 722 m²) mit div. Obstbäumen und Altbaumbestand.

Diese Liegenschaft zum fairen Preis ist ideal für die Familie, die ruhig in der Natur, aber trotzdem nahe zu Wien, leben möchte!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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.