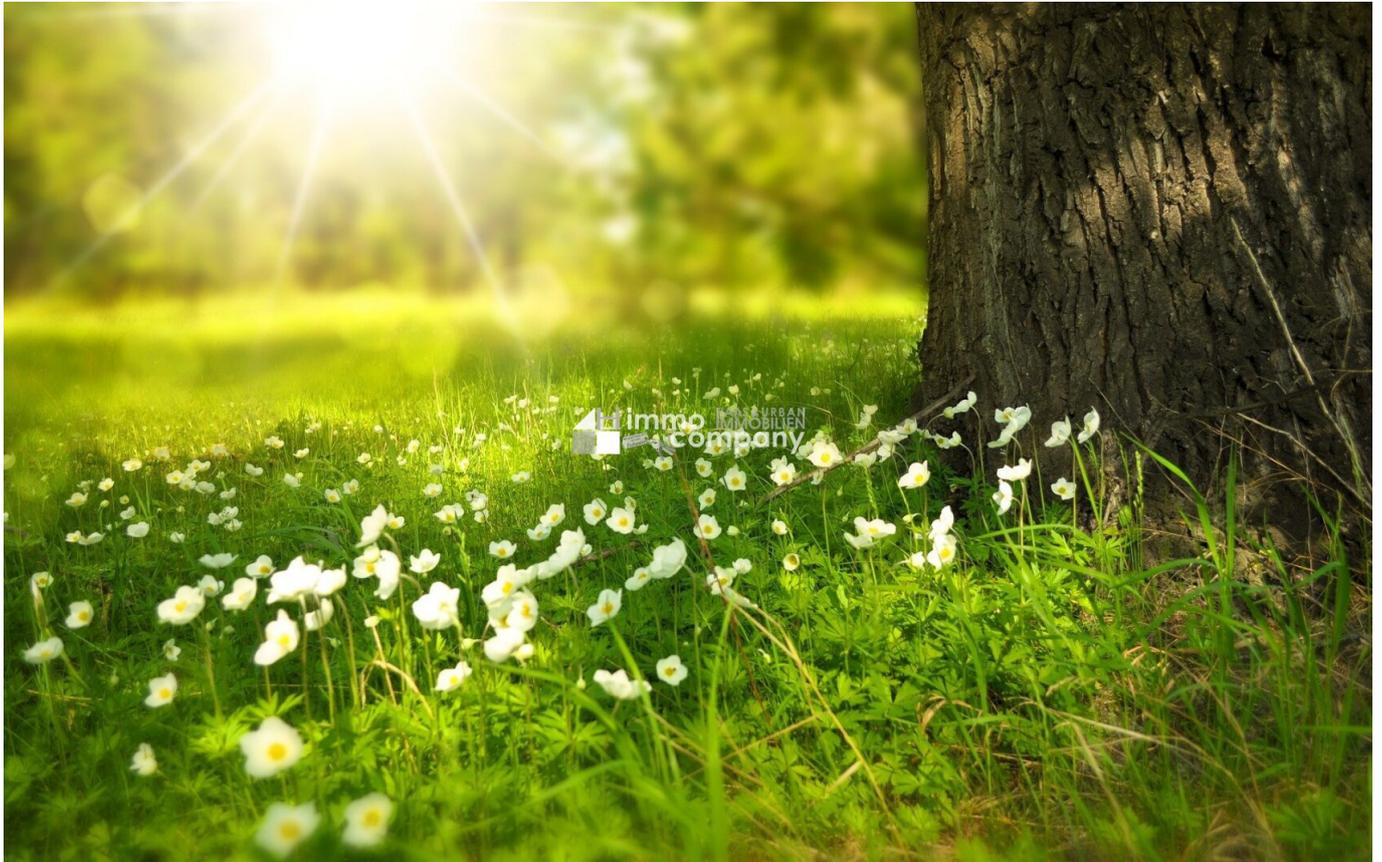


## **Kleines sanierungsbedürftiges Haus mit viel Potential zu verkaufen**



**Objektnummer: 7939/2300160798**

**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>	2272 Niederabsdorf
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	107.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elisabeth Schwab**

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

H +43 699 18410034

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**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

**SLOVENSKÚ VERZIU NÁJDETE NIŽŠIE**

**&**

**ENGLISH VERSION BELOW**

-

**Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Eigenheim in ruhiger und idyllischer Lage? Sie sind ein Selbermacher und möchten sich ein neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen einrichten?**

**- Dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie!!**

In der Gemeinde **Niederabsdorf** in Niederösterreich befindet sich dieses charmante Haus, der Ihnen auf **75m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles bietet, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Der Bungalow besticht durch seine perfekte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Natürlich gibt es für alle, die gern selbst Hand anlegen und ihr neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten, auch noch einiges zu tun. Das Haus ist sehr sanierungsbedürftig, bietet aber dafür auch ein großes Potential, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Besonders praktisch ist auch das **großzügige Badezimmer mit Fenster**, das mit einer **Badewanne** ausgestattet ist und somit für entspannte Stunden sorgen wird.

**Der Dachboden bietet eine großzügige Lagermöglichkeit, während sich der Keller sogar ebenfalls zum Einrichten (z. B. eines Hobbyraumes) anbietet!**

Heizung: Es gibt aktuell keine Heizung

**Garage:** für kleine Autos bzw. Motorräder oder Fahrräder sehr gut geeignet; große Autos können direkt vor der Eingangstüre parken!

Eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag.

Lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Niederabsdorf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt näher vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

**Fotos dieser Immobilie gibt es auf Anfrage!**

**SLOVENSKY VERIZA:**

**Hľadáte útulný dom na pokojnom a idylickom mieste? Ste domáci majster a radi by ste si zariadili nový domov podľa vlastných predstáv?**

**- Potom je tento dom presne pre vás!**

Rybník na kúpanie na prahu!

Tento útulný bungalov sa nachádza v krásnej oblasti Weinviertel neďaleko Hohenau an der March a Zistersdorfu. Vďaka pokojnému, nepreplnenému rybníku na kúpanie s možnosťou rybolovu na prahu si môžete užiť pohodové leto.

Tento očarujúci bungalov sa nachádza v obci **Niederabsdorf** v Dolnom Rakúsku a na **75 m<sup>2</sup> obytnej plochy ( možno ju rozšíriť! )** vám ponúka všetko, čo potrebujete na pohodlné bývanie.

Bungalov zaujme perfektným usporiadaním izieb a je ideálny pre jednotlivcov alebo páry.

Samozrejme, stále je tu veľa práce pre každého, kto by chcel priložiť ruku k dielu a navrhnúť si svoj nový domov podľa vlastných predstáv. Bungalov potrebuje rekonštrukciu, ale zároveň ponúka veľký potenciál na realizáciu vašich osobných snov o bývaní. **Priestranná kúpeľňa s oknom**, ktorá je **vybavená vaňou**, je mimoriadne praktická a zabezpečí hodiny relaxu.

**Podkrovie ponúka veľkorysý úložný priestor, zatiaľ čo pivnica je ideálna aj na zariadenie (napr. hobby miestnosť)!**

**Garáž:** veľmi vhodná pre malé autá; veľké autá môžu parkovať priamo pred vstupnými dverami!

(Podobne ako rôzne drobnosti, aj odpadky v záhrade odstraňuje majiteľ).

Škola, supermarket a pekárňa sú vzdialené len pár minút jazdy!

Nechajte sa ovariť týmto domom a splňte si svoj sen o vlastnom dome v Niederabsdorfe. Dohodnite si termín obhliadky ešte dnes a pozrite si túto nehnuteľnosť na vlastné oči. Tešíme sa, že vám túto nehnuteľnosť môžeme podrobnejšie predstaviť a sprevádzať vás na ceste k vášmu novému domovu.

#### **ENGLISH VERSION:**

**Are you looking for a cosy home in a quiet and idyllic location? Are you a do-it-yourselfer and would like to furnish a new home according to your own ideas?**

**- Then this house is just right for you!**

Swimming pond on the doorstep!

This cosy bungalow is located in the beautiful Weinviertel near Hohenau an der March and Zistersdorf. With a quiet, uncrowded bathing pond with fishing facilities on your doorstep, you can enjoy a relaxing summer.

This charming bungalow is located in the municipality of **Niederabsdorf** in Lower Austria and offers you everything you need for comfortable living on **75m<sup>2</sup> of living space** ( **can be**

**extended!)**.

The bungalow impresses with its perfect room layout and is ideal for singles or couples.

Of course, there is still plenty to do for anyone who would like to lend a hand and design their new home according to their own ideas. The bungalow is in need of renovation, but also offers great potential to realise your personal living dreams. The **spacious bathroom with window**, which is equipped with a **bathtub**, is particularly practical and will ensure hours of relaxation.

**The attic offers generous storage space, while the basement is also ideal for furnishing (e.g. a hobby room)!**

**Garage:** very suitable for small cars; large cars can park directly in front of the entrance door!

(Like various small things, the debris in the garden is also removed by the owner).

A school, a supermarket and a bakery are just a few minutes' walk away and provide good everyday amenities.

Be enchanted by this house and realise your dream of owning your own home in Niederabsdorf. Arrange a viewing appointment today and see this property for yourself. We look forward to presenting this property to you in more detail and accompanying you on the way to your new home.

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.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap