

**RESERVIERT!! -- GROSSES EINFAMILIEN-HAUS MIT  
AUSBAU-MÖGLICHKEIT -- NEBENGEBÄUDE -- GROSSER  
INNENHOF -- RUHELAGE**



**Objektnummer: 4832/1425**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7223 Sieggraben
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	283,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	403,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763





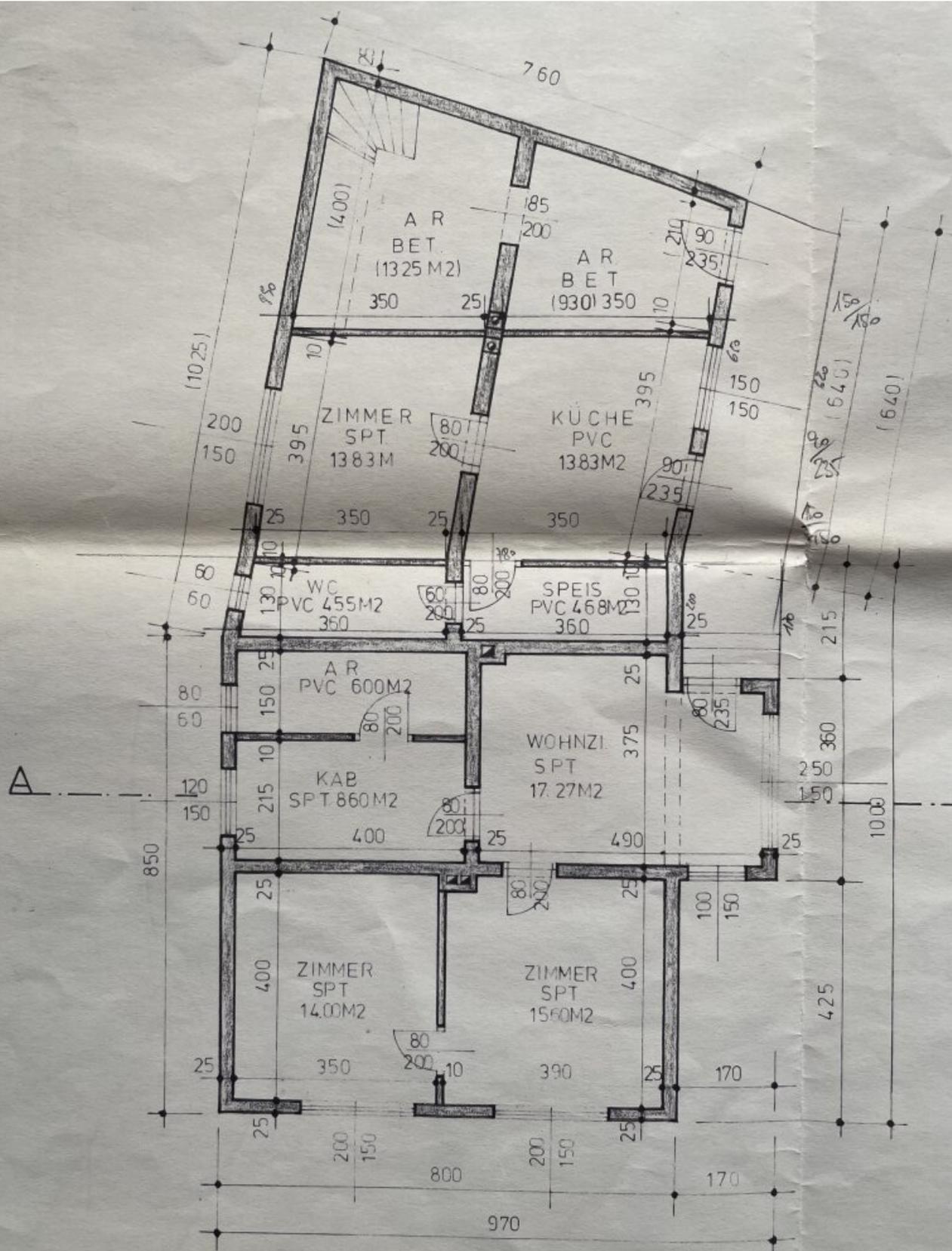




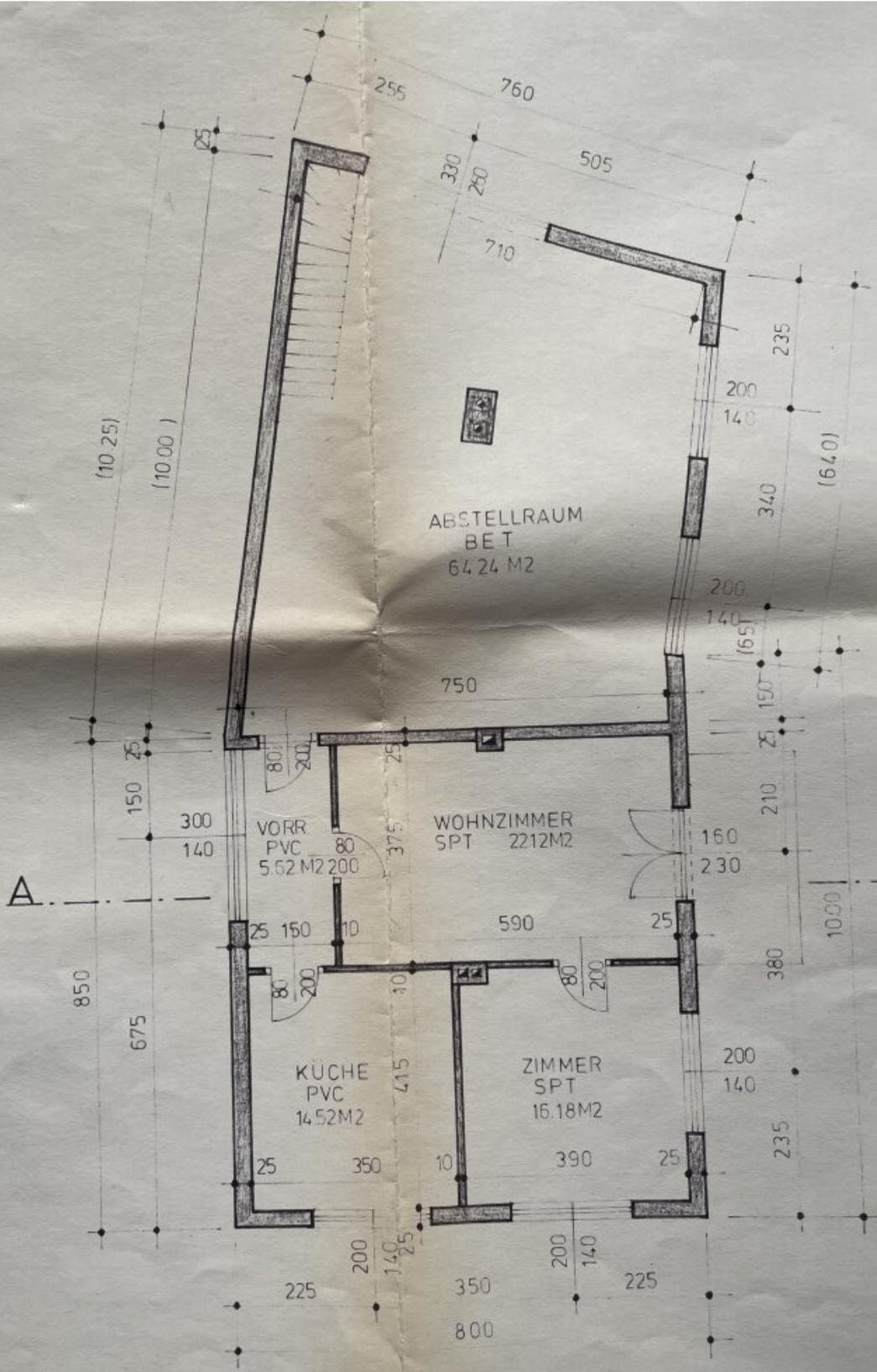




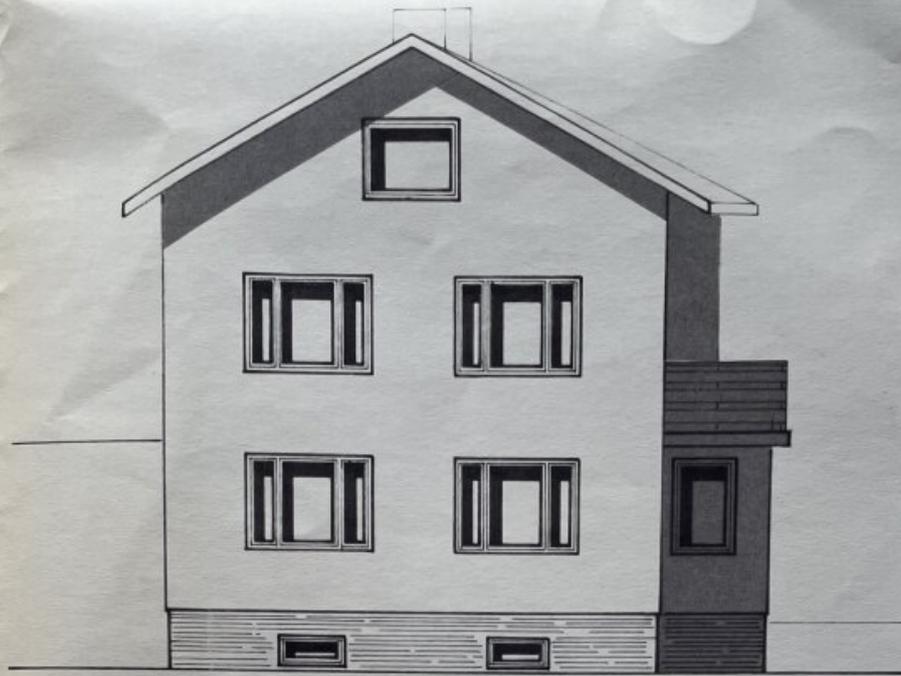




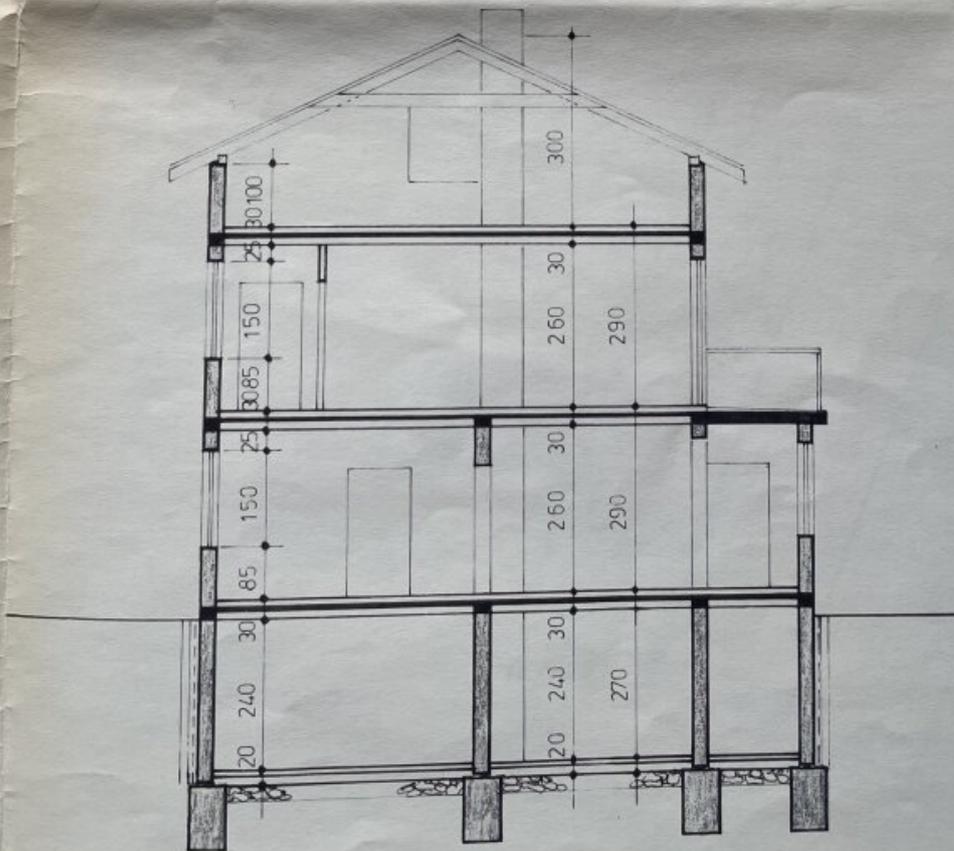
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT A-B



## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich auf einer hellen Anhöhe in der grünen und ruhigen Ortschaft Sieggragen - nur wenige Autominuten von Stadt Mattersburg entfernt.

Es gibt ein Wohnhaus aus 1976 (Erstbesitz) mit ausgebautem Erdgeschoß und ausbaubarem Obergeschoß sowie einem unausgebauten Rohdachboden.

Weiters steht im großen Innenhof ein gemauertes Wirtschafts-Gebäude (ca. 44 m<sup>2</sup>) mit Garage und ehem. Stall, sowie Heuboden.

Raumaufteilung:

EG (ca.120 m<sup>2</sup>): 4,5 Zimmer mit 2 Bädern, Vorzimmer und Wohnküche

OG (ca.123 m<sup>2</sup>): roh ausbaubar - mit Garagentor und Terrasse (ca. 19 m<sup>2</sup>)

DG (ca. 123 m<sup>2</sup>): roh ausbaubar - nicht genehmigt

Heizung: Öl-Zentralheizung + Alles-Brenner + 2 Holz-Öfen + Warmwasser-Wärmepumpe

Insgesamt könnten bis zu 360 m<sup>2</sup> genutzt werden!

Im großen Innenhof (ca. 145 m<sup>2</sup>) findet man viel Stellplatz bzw. kann Asphalt zu Garten umwandeln.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr interessante Liegenschaft für die große Familie bzw. Privat und Firma an einer Stelle zu verbinden.

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.