

## Bungalow mit Wohnkeller Pool und Garage



**Objektnummer: 310559**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Matzendorf-Hölles
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	434.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

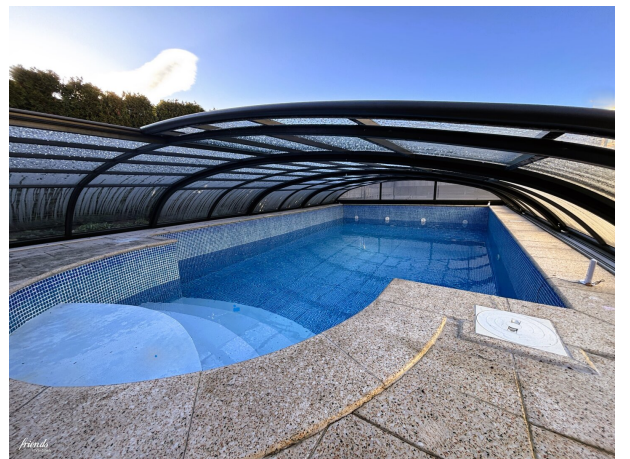
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

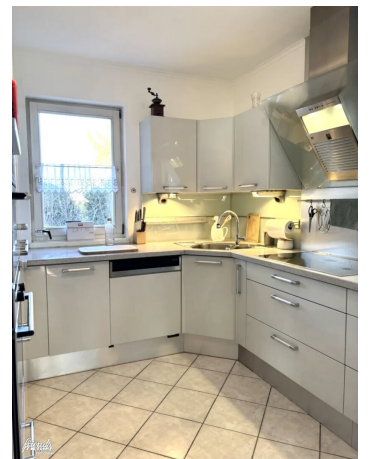
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Beder**

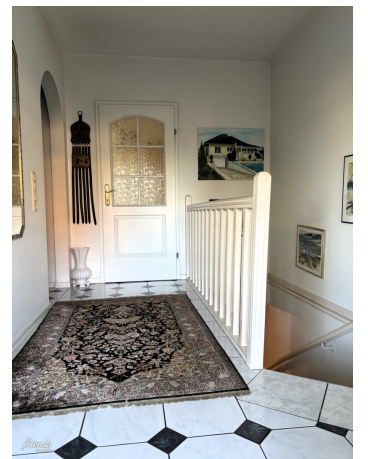
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

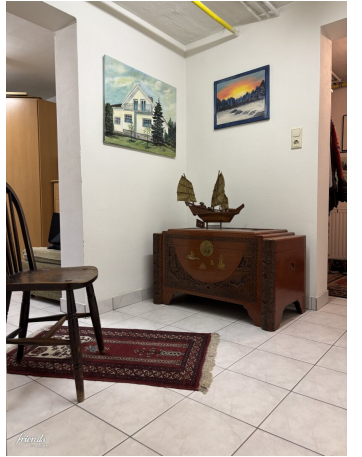














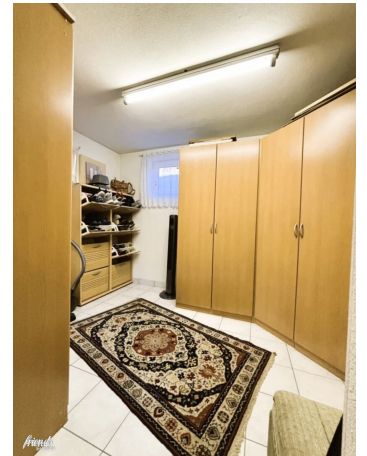




friends  
Immobilien



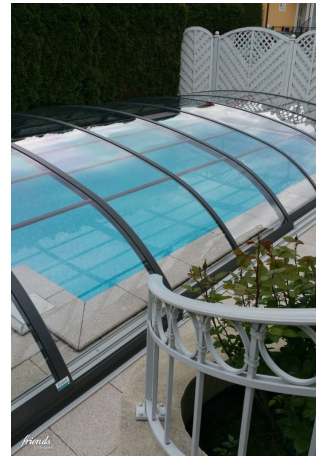
friends  
Immobilien



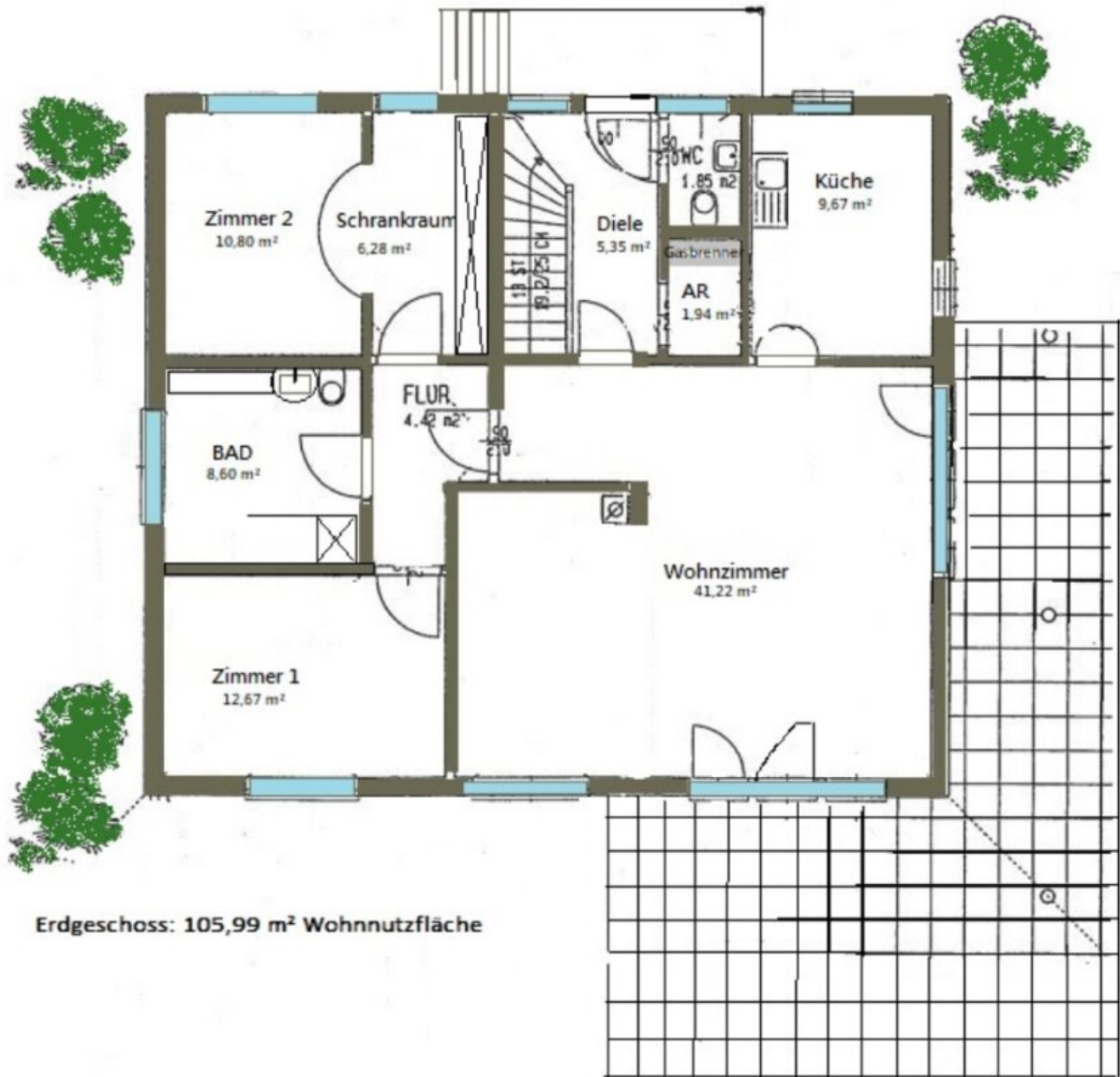
friends  
Immobilien







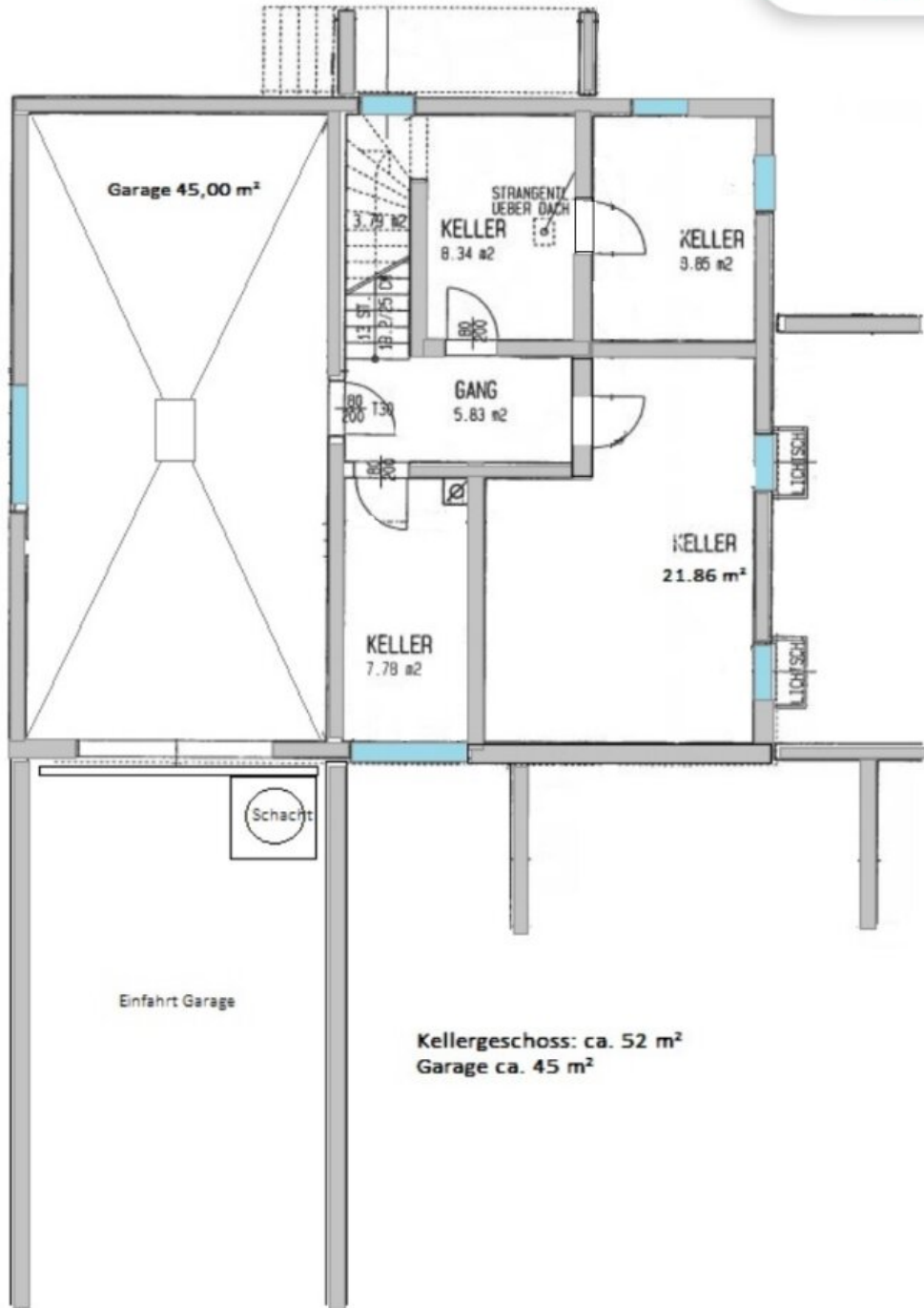
Plandarstellung ist unverbindlich und dient nur zur Veranschaulichung



Erdgeschoss: 105,99 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



Plandarstellung ist unverbindlich und dient nur zur Veranschaulichung



# Objektbeschreibung

## Charmanter Bungalow mit Wohnkeller und Garage in ruhiger Lage

Dieser Bungalow bietet eine geschickte Raumaufteilung und einen ausgebauten Kellerbereich, der ideal für ein Pärchen oder eine kleine Familie ist.

Der Keller wurde in Massivbauweise errichtet, während das Erdgeschoss ein Fertigteilhaus der Firma Elk ist, einem jahrzehntelangen Marktführer im Fertigteilhausbereich.

Der Zugang zum Haus erfolgt bequem über die großzügige Garage oder Nord-Ostseitig über den seitlichen gepflasterten Zugangsbereich. In der ruhigen Gasse gibt es immer genügend Stellplätze für Gäste.

Im ausgebauten und beheizten Wohnkeller befinden sich zwei große Räume, die als Hobbyraum, Büro oder Fitnessraum genutzt werden können. Zusätzlich gibt es einen Einlagerungsraum für Vorräte oder Wein sowie einen großzügigen Schrankraum.

Der Grundriss im Erdgeschoss ist besonders klug aufgeteilt und umfasst ein separates Gäste-WC, zwei großzügige Schlafzimmer, Schrankraum ein Wohn/Esszimmer mit separater Küche, einen Abstellraum und ein großes Badezimmer.

Die komplette Liegenschaft wurde stets sorgfältig gepflegt. Im Außenbereich befindet sich ein wunderschönes beheiztes und überdachtes Pool sowie eine überdachte Terrasse, die den Sommer wesentlich verlängert. Die Immobilie besticht durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und wartet auf neue Besitzer.

### Highlights:

- Ruhelage
- Süd-Ost Ausrichtung
- Pool beheizt mit Solaranlage und Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- große Terrassenfläche



- Garage mit 45 m<sup>2</sup> für 2 PKW geeignet
- sehr gepflegter und liebevoll angelegter Garten
- Wohnkeller
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- Niedrige Heiz/Warmwasserkosten derzeit ca. 90 €/Monat (Verbrauchsabhängig)
- nette Nachbarschaft
- **sehr gutes Preisleistungs-Verhältnis!**

Anfragen bitte mit vollständigen Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie Ihrer Adresse.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und übermittle auch gerne weitere Bilder sowie Unterlagen zur Immobilie.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser Immobilie.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <10.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap