

## **Gemütliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten**



**Objektnummer: 518**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7163 Andau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	17,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72



















## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Andau bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Das Grundstück umfasst neben dem Wohnhaus auch eine Halle mit großem Garagentor, ein Nebengebäude sowie einen Abstellraum mit Garagentor.

Zusätzlich gibt es einen kleinen Keller und ein gemütliches Kellerstüberl. Ein besonderes Highlight ist das Storchennest auf dem Grundstück.

Zudem leben derzeit Hühner im Garten, was dem Anwesen einen charmanten ländlichen Charakter verleiht.

Die Immobilie besteht aus:

- 3 Zimmer
  - Geräumige Essküche
  - Badezimmer
  - Separates WC
  - Vorraum
  - Waschküche
  - Kleiner Keller
- 
- Abstellraum mit Garagentor
  - Halle mit großem Garagentor (Einstellmöglichkeit)
  - Kellerstüberl
  - Nebengebäude

Der hintere Teil des Grundstücks, einschließlich der Halle, des Nebengebäudes sowie eines Teils des Gartens, soll vom aktuellen Besitzer weiterhin genutzt werden.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer Mieteinnahme – Details hierzu werden gerne bei einer persönlichen, unverbindlichen Besichtigung erläutert.

Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Details zur Mieteinnahme zu erläutern.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.