

**Erschwingliches Familienhaus gesucht? - Ruhige  
Siedlungslage am Ortsrand - perfekte Autobahnanbindung**



Haus\_Front\_Ruhelage

**Objektnummer: 7939/2300161357**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2471 Pachfurth
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,42
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44











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.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Am Land und doch gleich in der Stadt - gemütliches Haus sucht neuen Besitzer!

Sie suchen ein **neues Zuhause** am Land – mit allen Annehmlichkeiten einer Stadt nur einen Katzensprung entfernt?

Dann werfen Sie einen genaueren Blick auf dieses sympathische Haus – der Autobahnanschluss auf die A4 Richtung Wien oder Budapest ist nur 2 Autominuten entfernt!

Das Haus aus den 80-er Jahren besteht aus einem **ebenerdigen Kellergeschoss** und einem **Obergeschoss** und bietet daher einiges an Platz.

Da sich das **Wohngeschoss** im ersten Stock befindet, sind die Räume sehr hell, auch **im Kellergeschoss** haben die Räume **normale, große Fenster** und könnten als zusätzliche Wohn - und Stauräume genutzt werden.

Ein **pflegeleichter, großer Garten** mit viel Platz zum Spielen, einem Pool oder Spielgeräten oder zum Gärtnern lädt zu schönen Stunden im Freien ein.

Die rückwärtige **Terrasse im Erdgeschoss** lädt zu Grillabenden mit Familien und Freunden ein.

Im **Erdgeschoss** befinden sich die Garage und der Eingang zum ebenerdigen Keller mit folgenden Räumen (ca. 76 m<sup>2</sup>, Raumhöhen 2,3 Meter) :

Garage, ca 24 m<sup>2</sup>

Abstellraum, ca. 17 m<sup>2</sup>

Gästezimmer/ Hobbyraum, ca. 16 m<sup>2</sup>

Heizraum, ca. 11 m<sup>2</sup>

Eingang ins Obergeschoss - Wohngeschoss, ca. 7 m<sup>2</sup>

Die Wohnebene im **Obergeschoß** bietet diese gemütlichen Wohnräume (ca. 76 m<sup>2</sup>, **Raumhöhen 2,53 Meter**):

Gang, ca. 7 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ca. 22 m<sup>2</sup>

Küche, ca. 5,6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>

2 Kinderzimmer, jeweils ca. 10 m<sup>2</sup>

Badezimmer, ca. 4 m<sup>2</sup>

Toilette, ca. 2 m<sup>2</sup>

Das Haus hat aufgrund des Alters **an einigen Stellen Sanierungsbedarf** - die **Fenster** sind 40 Jahre alt und die Küche und das Schlafzimmer benötigen etwas Auffrischung.

Die **Gastherme** ist auch schon über 25 Jahre alt, funktioniert aber einwandfrei - hier wäre zukünftig eine energieeffizientere bzw. energieautarke Heizform anzudenken.

Es wurde vor Kurzem ein großer Teil des Bodens im Obergeschoss erneuert, das **Wohnzimmer**, eines der **Kinderzimmer** und das **Badezimmer** saniert.

Das Haus verfügt außerdem über eine Wäremeschutzfassade.

**Für eine Familie bietet dieses Objekt viel Platz und Wohnraum, einen schönen Garten, eine große Garage und zwei überdachte Stellplätze.**

LAGE:

Der Ort Pachfurth liegt bei Bruck an der Leitha und bietet **ländliche Ruhe**, gepaart mit den Annehmlichkeiten der **direkten Nähe zur Stadt Bruck an der Leitha**.

Diverse Kindergärten und Schulen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasium) befinden sich in der nahen Umgebung und sind mit dem Schulbus problemlos erreichbar.

Felder, Wiesen und die Leitha Auen sind in direkter Nähe und laden zum Laufen, Radfahren und Wandern ein.

Exzellenter Wein sorgt für eine gute Heurigenkultur, ebenso finden sich in der Gegend gute Speiselokale sowie mehrere Spitzengastronomen.

Für Kinder gibt es im Ort und in der Gegend ausreichend Freizeitangebote – **Fußball, Feuerwehr, Tennis, Eishockey, Freibad, Musikschule....**

Auch das **Outlet Parndorf** und der beliebte **Neusiedlersee** sind nicht weit entfernt (**15 Minuten mit dem Auto**)

Entfernung Pachfurth - Wien Simmering: 29 Minuten

Entfernung Pachfurth - Schwechat: 25 Minuten

Entfernung Pachfurth - Bratislava-Petržalka: 28 Minuten

Wer ein Familienhaus mit einer überschaubaren, pflegeleichten Grünfläche sucht, sowie eine gute Anbindung an die Autobahn Richtung Wien, Ungarn oder Bratislava sucht, ist hier genau richtig!

Für alle Fragen zu dieser **interessanten und vielseitigen Immobilie** bin ich sehr gerne für Sie erreichbar und freue mich auf eine **gemeinsame Besichtigung**.

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen als Ergänzung unsere **professionelle kostenfreie Finanzierungsberatung** an!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <4.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m  
Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap