

## **#SQ - MATTERSBURG: EINFAMILIENHAUS IN TOP LAGE**



**Objektnummer: 20179**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Haus                  |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 7210 Mattersburg      |
| Baujahr:                      | 1958                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Möbliert:                     | Voll                  |
| Wohnfläche:                   | 145,00 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 125,51 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,81                |
| Kaufpreis:                    | 358.000,00 €          |

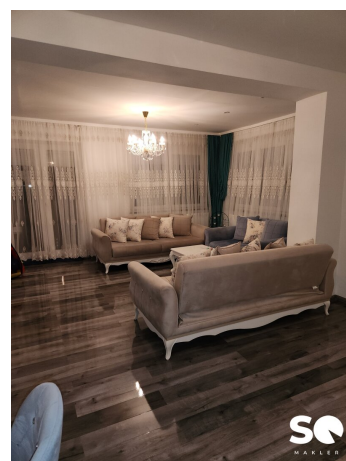
## Ihr Ansprechpartner

**Reinhard Hinteregger**

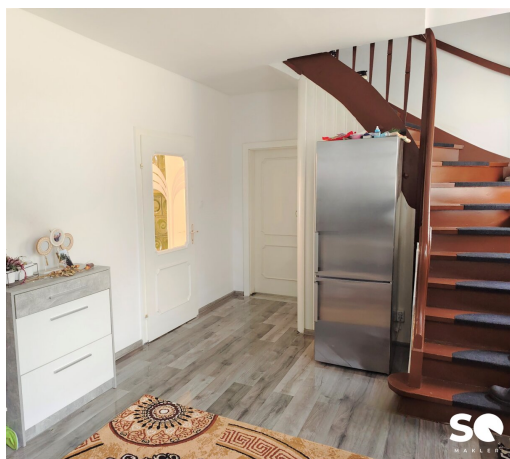
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

H +43 664 2339230

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











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein Einfamilienhaus mit Garten in Toplage von Mattersburg!

### Eckdaten im Überblick:

- GFL: 637m<sup>2</sup>
- WFL: ca. 145m<sup>2</sup>
- BJ: 1958
- Zimmer: 5
- WC: 1
- Bäder: 1
- Keller: 1

### EG:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne

- WC
- Abstellraum
- Terrasse

#### **OG:**

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Terrasse

Das Haus wurde im Jahr 1958 erbaut und zuletzt 2020/21 liebevoll renoviert.

Über den geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses - das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Terrasse. Der im Wohnzimmer befindliche Kachelofen garantiert angenehme, wohlige Wärme an kalten Wintertagen und kann aufgrund der perfekten Position den gesamten Erdgeschossbereich beheizen. Das vollunterkellerte Haus teilt sich in 2 Etagen mit einer Wohnfläche von ca.145m<sup>2</sup>. Das EG gliedert sich in Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Badezimmer, WC sowie Terrasse. Das OG besteht aus Vorraum, 3 Zimmer und ebenfalls eine Terrasse. Beheizt wird das Haus mit Pellets-Zentralheizung sowie Solarenergie über Radiatoren. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten, der Ihnen viel Platz für Ihre persönlichen Gartenträume bietet. Ob Sie einen Spielbereich für die Kinder schaffen, einen grünen Rückzugsort zum Entspannen anlegen oder einfach nur die Sonne auf einer der zwei einladenden Terrassen genießen möchten – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

#### **Kosten:**

Kaufpreis:€ 358.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20 % USt.

**Energieausweis:** in Bearbeitung

**Lage & Infrastruktur:**

Wenn Sie ein Einfamilienhaus in ruhiger, jedoch zentraler Lage suchen, sind Sie hier richtig. Es bietet viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten und ist für Familien ideal. Sämtliche Einrichtungen wie Bus- sowie Bahnverbindungen, Kindergarten, Schule und Nahversorger finden Sie in der Nähe. Die gute Erreichbarkeit von Wiener Neustadt, Eisenstadt oder Wien machen dieses Haus zusätzlich attraktiv.

**Kontakt Daten:**

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann kontaktieren Sie bitte für Fragen und Besichtigungen Hr. Hinteregger unter 0664/2339230 oder unter [hinteregger@stadtquartier.at](mailto:hinteregger@stadtquartier.at).

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Follow and add us on Facebook or Instagram!

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap