

**Patzen: Rückzugsort im Grünen – charmantes Weinstöckl
mit Kellerbar und Garage - umgeben von Weinstöcken**



Objektnummer: 6409/568

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Patzen
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8355 Tieschen
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	19,00 m ²
Kaufpreis:	171.000,00 €
Betriebskosten:	78,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057

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























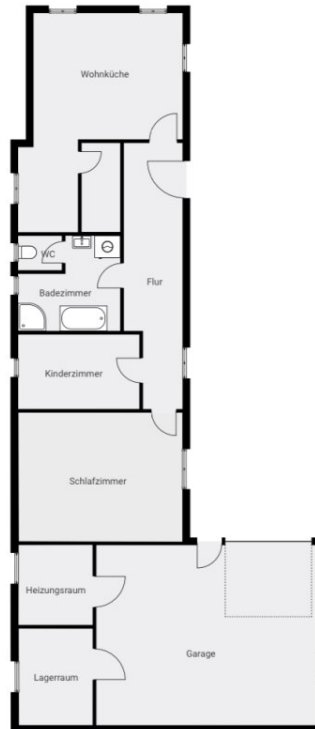




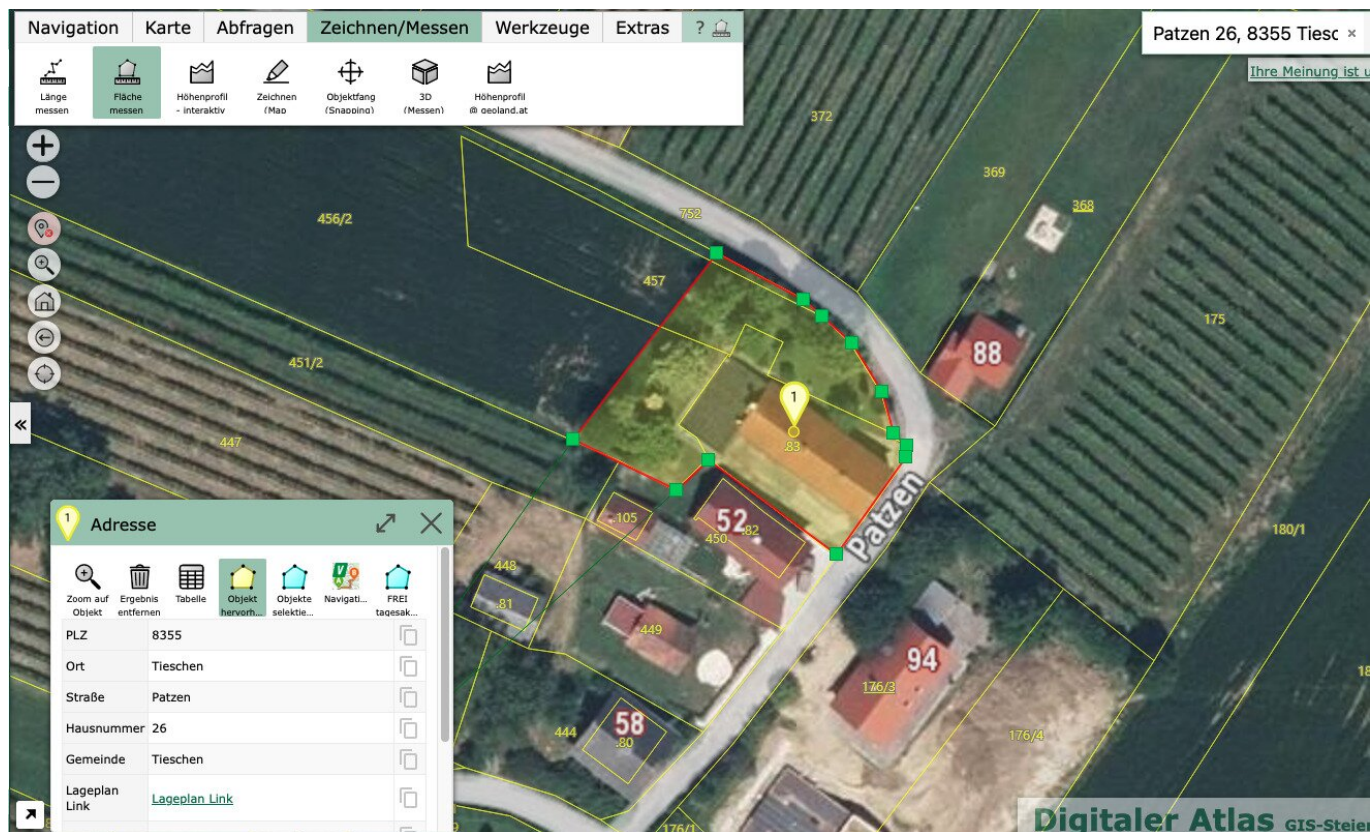








DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIEFERT



Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Weinstöckl in Patzen besticht durch seine traditionelle Architektur und eine ruhige Lage im Grünen, umgeben von Weinstöcken. Mit ca. 90 m² Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für erholsame Stunden und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist die Kellerbar im Gewölbekeller – ideal für Weinliebhaber und entspannte Abende mit Freunden. Die sonnige Terrasse sowie der gepflegte Garten runden das Angebot ab.

Raumaufteilung

- **Wohnküche** – zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses
- **2 Schlafzimmer** – gemütlich und funktionell
- **Badezimmer** – mit Wanne, Dusche, Fenster und WC
- **Kellerbar mit Gewölbe** – urig & einladend
- **Garage** – direkt beim Haus, mit elektrischem Tor

Besonderheiten

- Traditionelles Weinstöckl mit viel Charme
- Gepflegter Zustand, sofort nutzbar
- Gemütlicher Gewölbekeller für gesellige Stunden
- Sonnige Terrasse mit Blick ins Tal und in die Weinberge
- Garage und Abstellmöglichkeiten vorhanden

Kaufpreis: Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage auch nach oben verändern kann. Kaufpreis vorbehaltlich Annahme durch die Verkäufer!

Fazit: Dieses gepflegte Weinstöckl in ruhiger Lage bietet mit traditionellem Charme, sonniger Terrasse und uriger Kellerbar den idealen Rückzugsort für Genießer. Die funktionelle Raumaufteilung und praktischen Extras wie Garage und Garten machen es sofort nutzbar.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Klinik <10.000m
Apotheke <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <6.750m
Kindergarten <6.750m
Universität <9.750m
Höhere Schule <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m

Verkehr

Bus <1.250m
Bahnhof <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap