

## **Haus am Berg mit unverbaubarem Panoramablick - provisionsfrei**



**Objektnummer: 7939/2300162108**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8324 Oberdorf am Hochegg
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	843,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Denise Horacek

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H 0043 699 18410018

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













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.

Website

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

# Objektbeschreibung

## Ankommen, einziehen, wohlfühlen!

Dieses 2023 modernisierte und sofort bezugsbereite Einfamilienhaus bietet auf ca. 81 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit stilvollem Flair. Drei helle Zimmer schaffen ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien – mit Potenzial: Der Dachboden (ca. 93 m<sup>2</sup>) ist ausbaubar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.

Genießen Sie den freien Blick zur Riegersburg beim Frühstück auf dem Balkon oder entspannen Sie im sonnigen Garten unter Obstbäumen – hier trifft Lebensqualität auf Naturidylle.

## Raumaufteilung & Ausstattung & Bauweise:

- Moderne, offene Wohnküche mit Kochinsel
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Großzügige Glasflächen mit Panoramaausblick
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Vollunterkellerung
- Böden einheitlich, barrierefrei in Eiche-Vinyl und Fliesen im Badezimmer
- Fenster Kunststoff 2-fach-verglast, im Süden, Westen und Norden mit Aussenrollos und Fliegengitter
- Dachboden ausbaubar (93 m<sup>2</sup>)
- Ziegel-Massivbauweise

- Bramac Ziegeldach

### **Heizung & Technik:**

- Öl-Zentralheizung
- Positiver E-Befund, Kamin-Dichtheitsbefund, Energieausweis und Benützungsbewilligung liegen vor

### **Außenbereich & Parkmöglichkeiten:**

- Sonniger, komplett eingezäunter Garten mit Obstbaumbestand
- Garage & Doppelcarport

### **Lage & Anbindung:**

Ruhige Grünlage mit schneller Anbindung – die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt.

Zusätzlich ist eine **Investitionsablöse von € 10.000,-- zu bezahlen.**

**Ein Haus mit Ausblick, Qualität und Perspektive.**

**Fragen Sie gleich an, wir senden Ihnen gerne weitere Details & die Adresse.**

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 <4.000m

Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap