

## **Charmantes Renovierungsprojekt: 4-Zimmer-Haus mit großem Garten und Garage in Göllersdorf!**



**Objektnummer: 5660/7856**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2013 Göllersdorf         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1954                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,00 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 1                        |
| <b>Balkone:</b>          | 1                        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 255.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

9.180,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



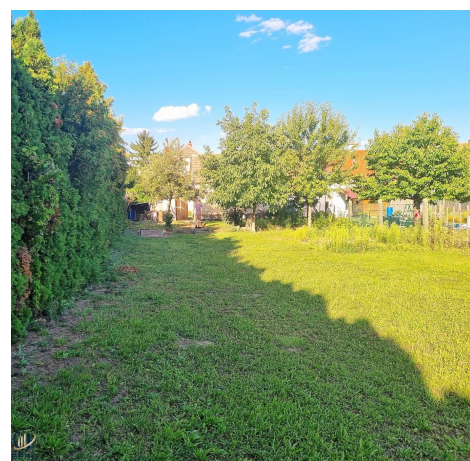
**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









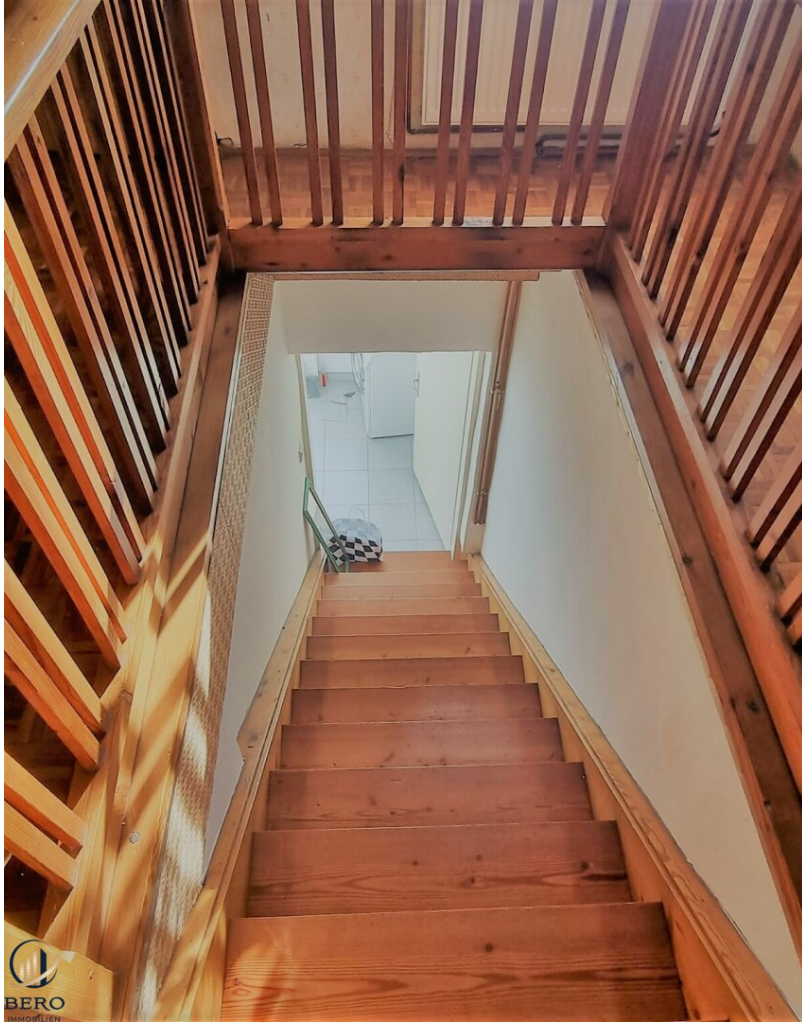






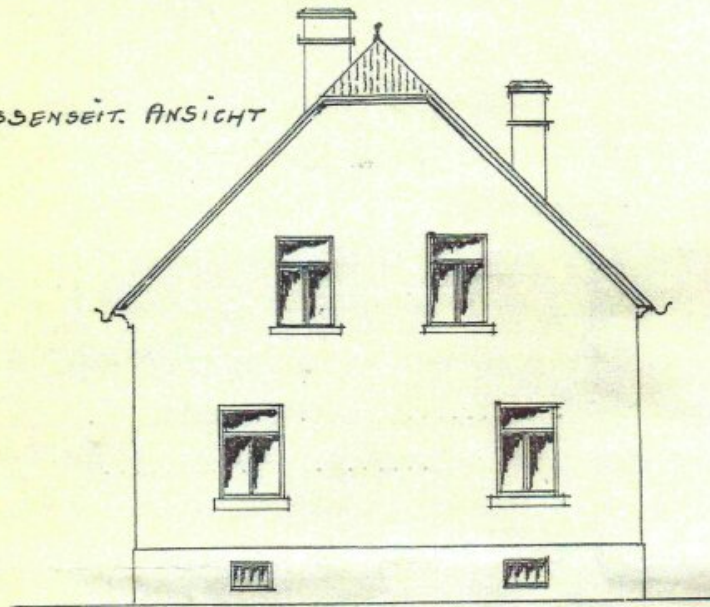






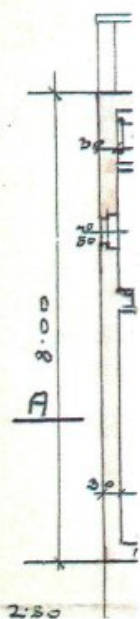
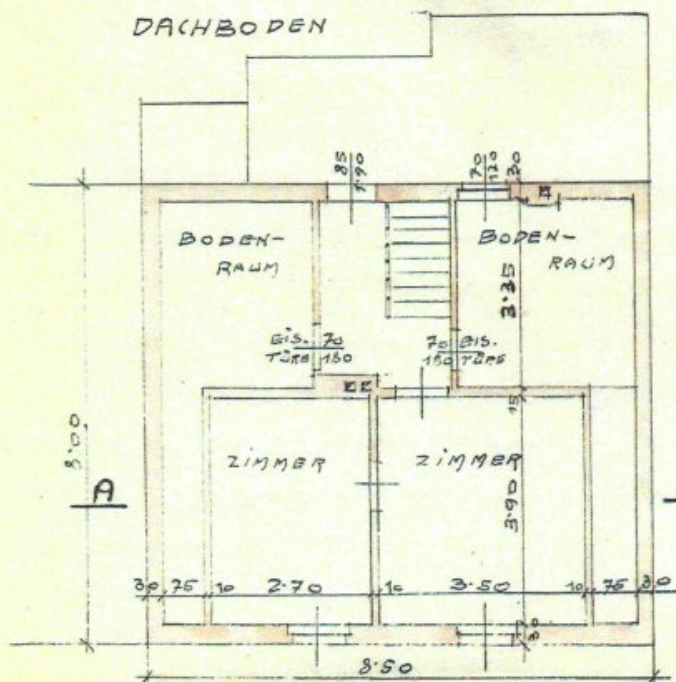


GASSENSEIT. ANSICHT



GARTENSEITE. ANSICHT

DACHBODEN



ANSICHT

The drawing is a black and white line sketch of a house's exterior. It features a steep gabled roof with a chimney on the left side. A balcony with a decorative railing runs across the upper floor. The ground floor has a large, multi-paned window on the right and a smaller window on the left. A door is located on the far left of the ground floor. A set of stairs leads up to the right side of the house. The word 'ANSICHT' is written in the upper left corner.

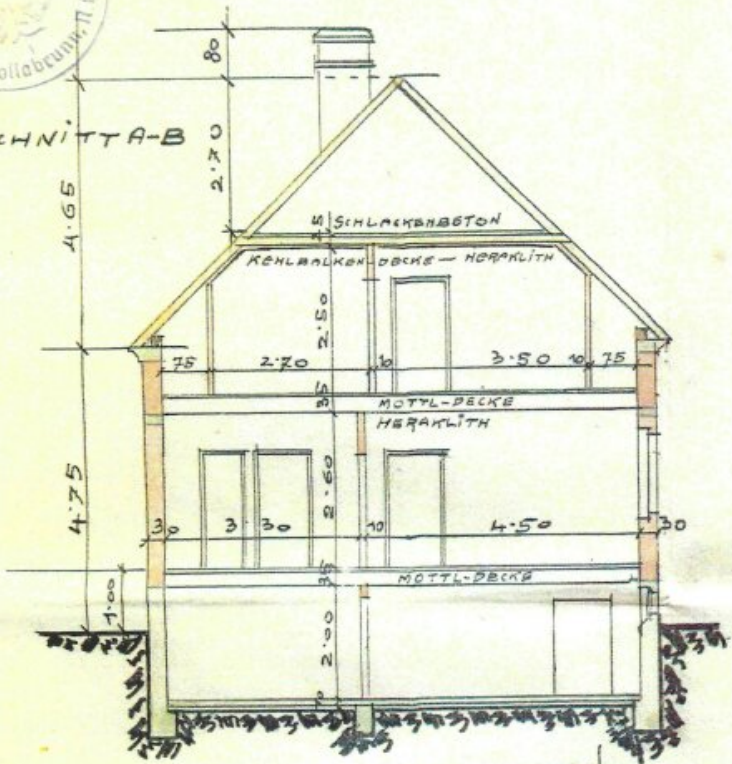
Hand-drawn floor plan of a house labeled "PARTERRE". The plan shows a front porch (VERANDA) with a staircase leading to a kitchen (KÜCHE) and a living room (ZIMMER). The kitchen includes a sink (WASCHBECKEN) and a stove (HERD). The living room has a fireplace (KAMIN). The plan also shows a bathroom (B) and a bedroom (SCHLAFZIMMER). Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm).





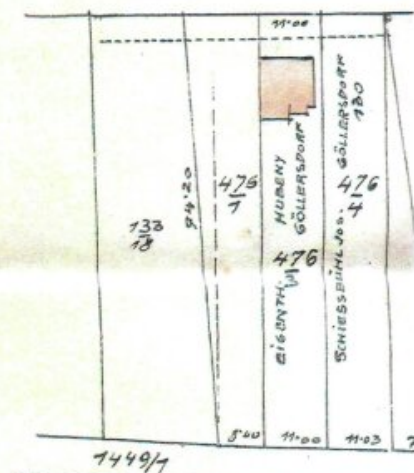
Karl Ludwig

SCHNITT A-B

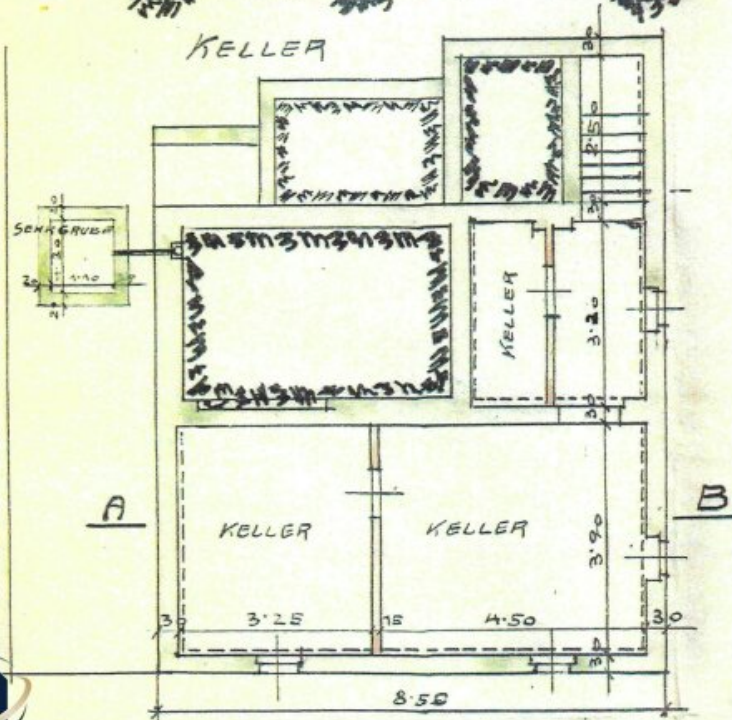


SITUATION 1:1000

STRASSE



KELLER



DER BAUWERBER:

Jan<sup>y</sup> Hubert

DER BAUFÜHRER:

Ing. Franz Hirtl  
Baumeister  
Wien, XV/101, Schwendengasse  
Neue Nr. R 38-405



**BERO**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Göllersdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich! Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Traum von einem eigenen Heim zu verwirklichen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup> und vier gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und die vorhandenen Potenziale optimal zu nutzen.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und bietet Ihnen die Möglichkeit, eine grüne Oase nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien oder laden Sie Freunde und Familie zu Grillabenden ein. Der Balkon erweitert Ihren Wohnraum im Freien und bietet einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Hier können Sie die Sonne genießen und die frische Luft in vollen Zügen auskosten.

Das Haus ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet, was nicht nur pflegeleicht, sondern auch modern ist. Die Einbauküche bietet Ihnen eine solide Grundlage, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Ob eine gemütliche Familienmahlzeit oder das Zubereiten von Festtagsgerichten – hier finden Sie genug Platz, um Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen.

Die Heizungsversorgung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung sowie einen Heizofen, was für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten sorgt. Die vorhandene Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie für den Alltag benötigen.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv. Göllersdorf bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe einen Supermarkt und eine Bäckerei, die für Ihren täglichen Bedarf bestens ausgestattet sind.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das Ihnen die Freiheit gibt, es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses renovierungsbedürftige Juwel in Ihr persönliches Traumhaus.

Für weitere Informationen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie noch heute **Herrn Heinz-Peter Nastl** unter **0660/ 157 50 54** .

**Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**



**Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.500m

Krankenhaus <8.500m

Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap