

## **DEIN ZUHAUSE in Manning: Einfamilienhaus mit viel Platz für Familie und Freunde**



 DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7732/215**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4903 Manning
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	321,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	418,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	77,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

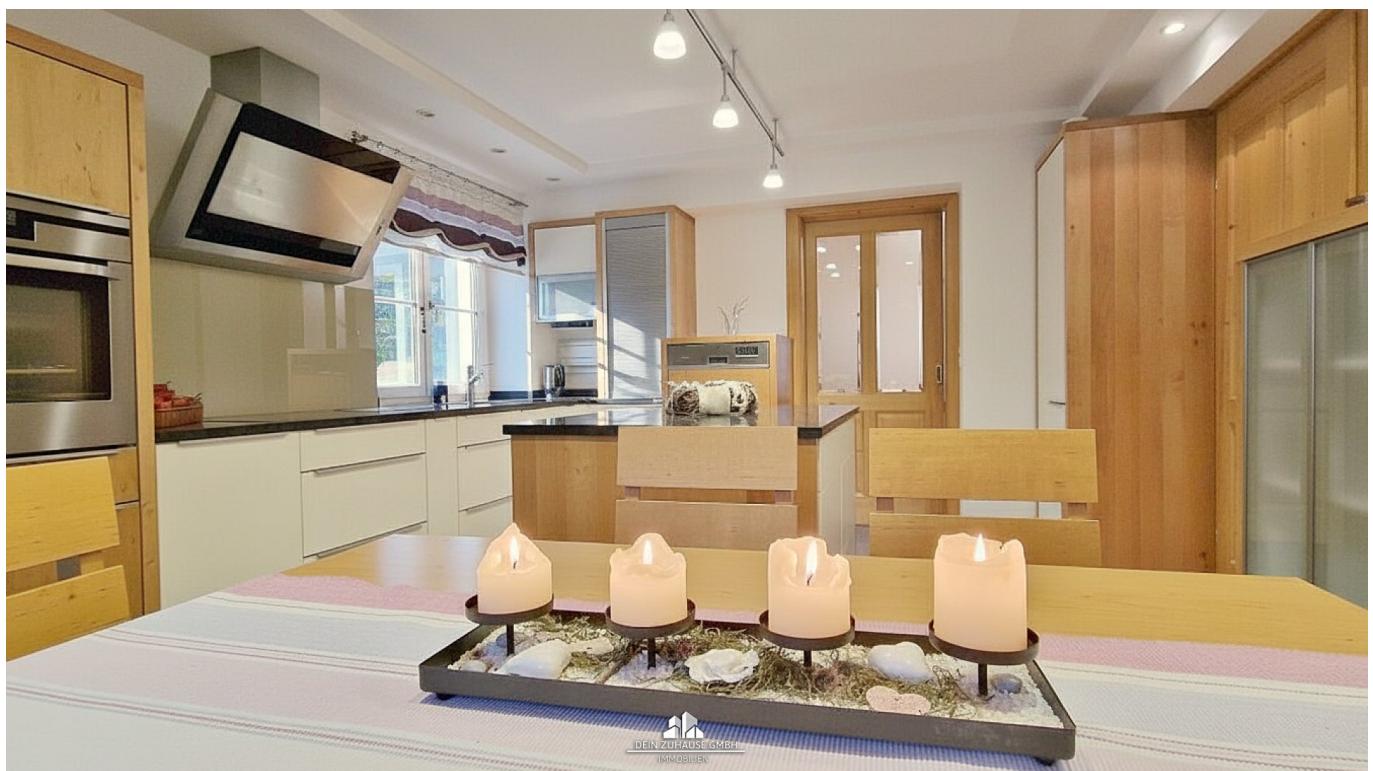


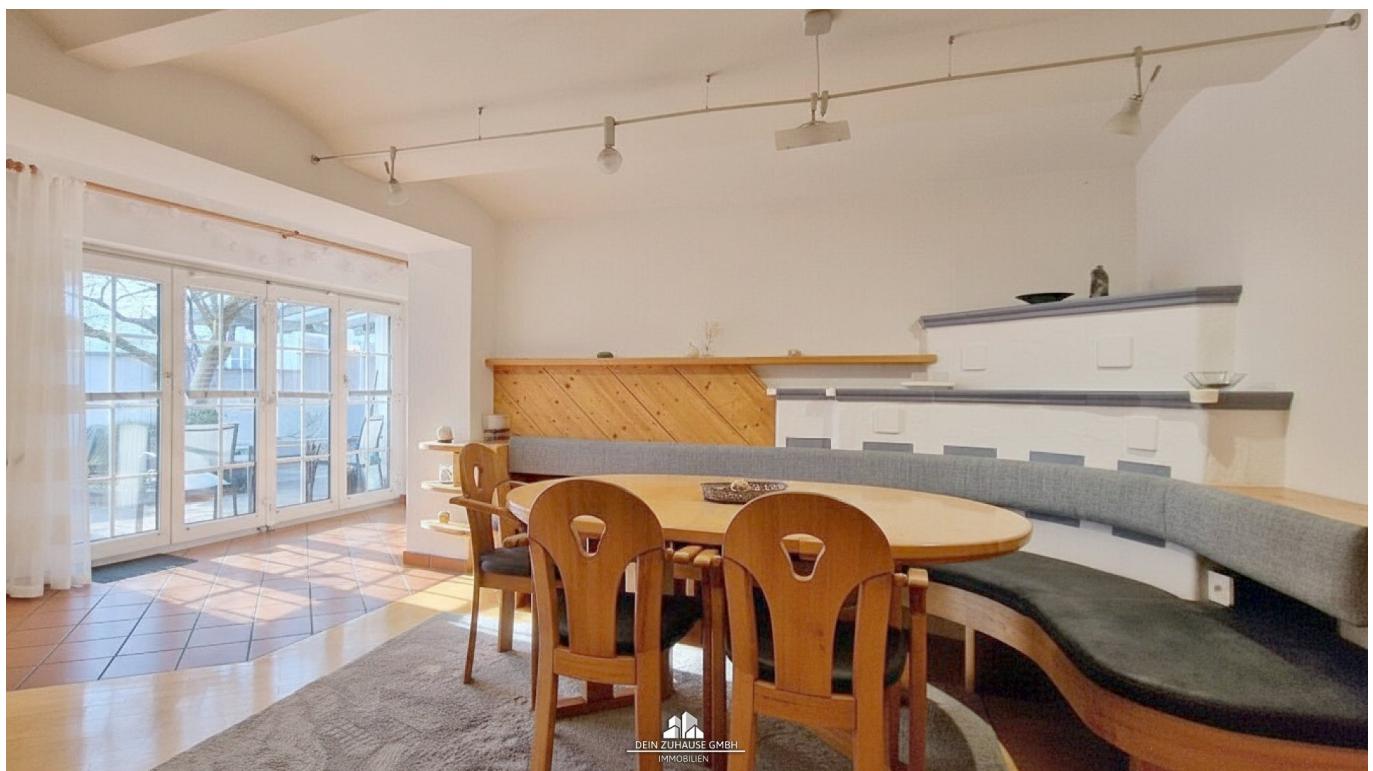
**Dominik Hitsch**

Dein Zuhause GmbH  
Agerstraße 7













DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN



DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN

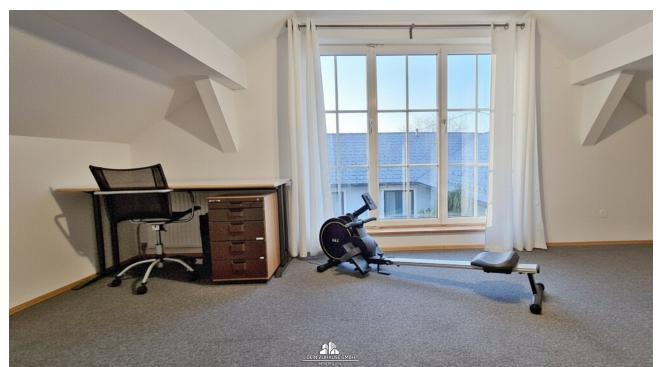
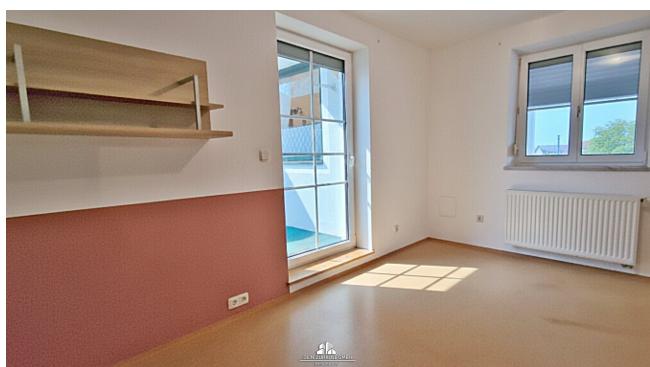
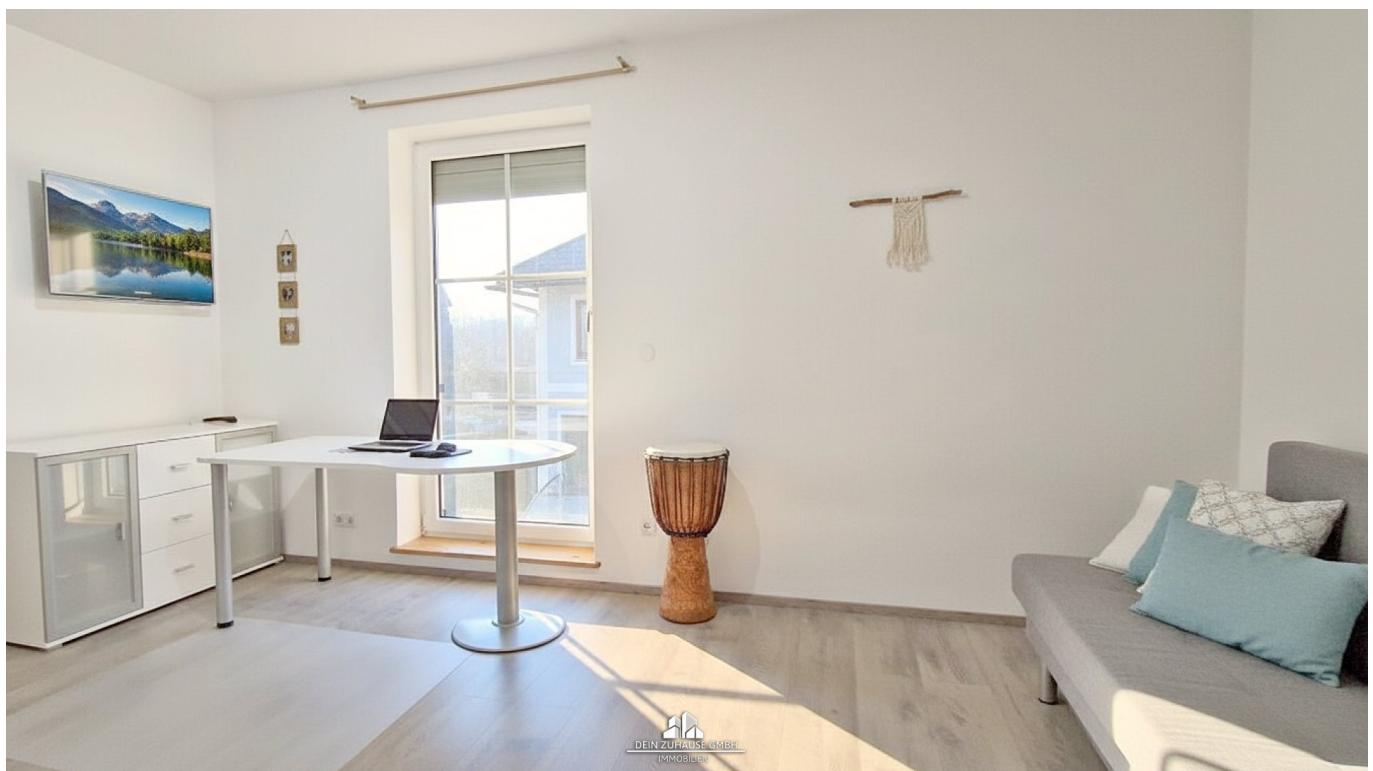


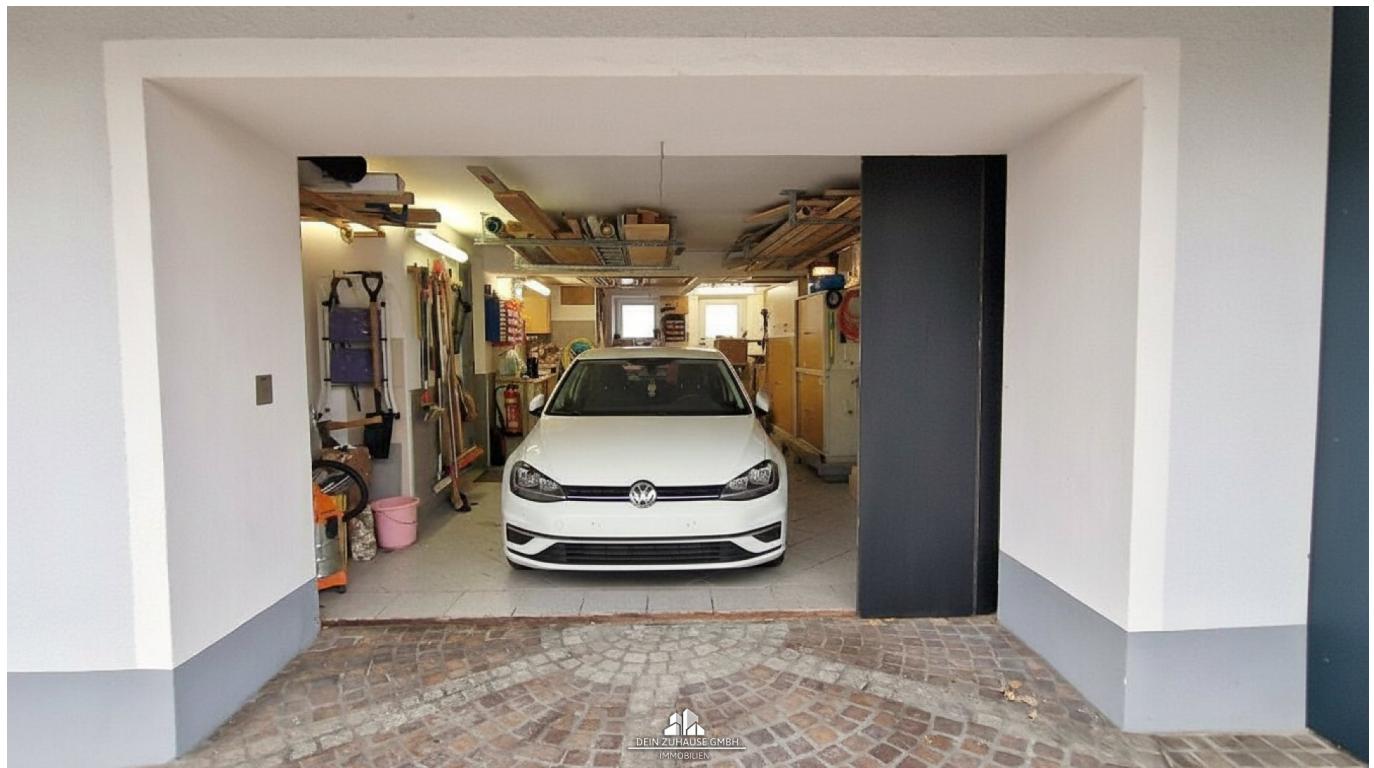
DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN

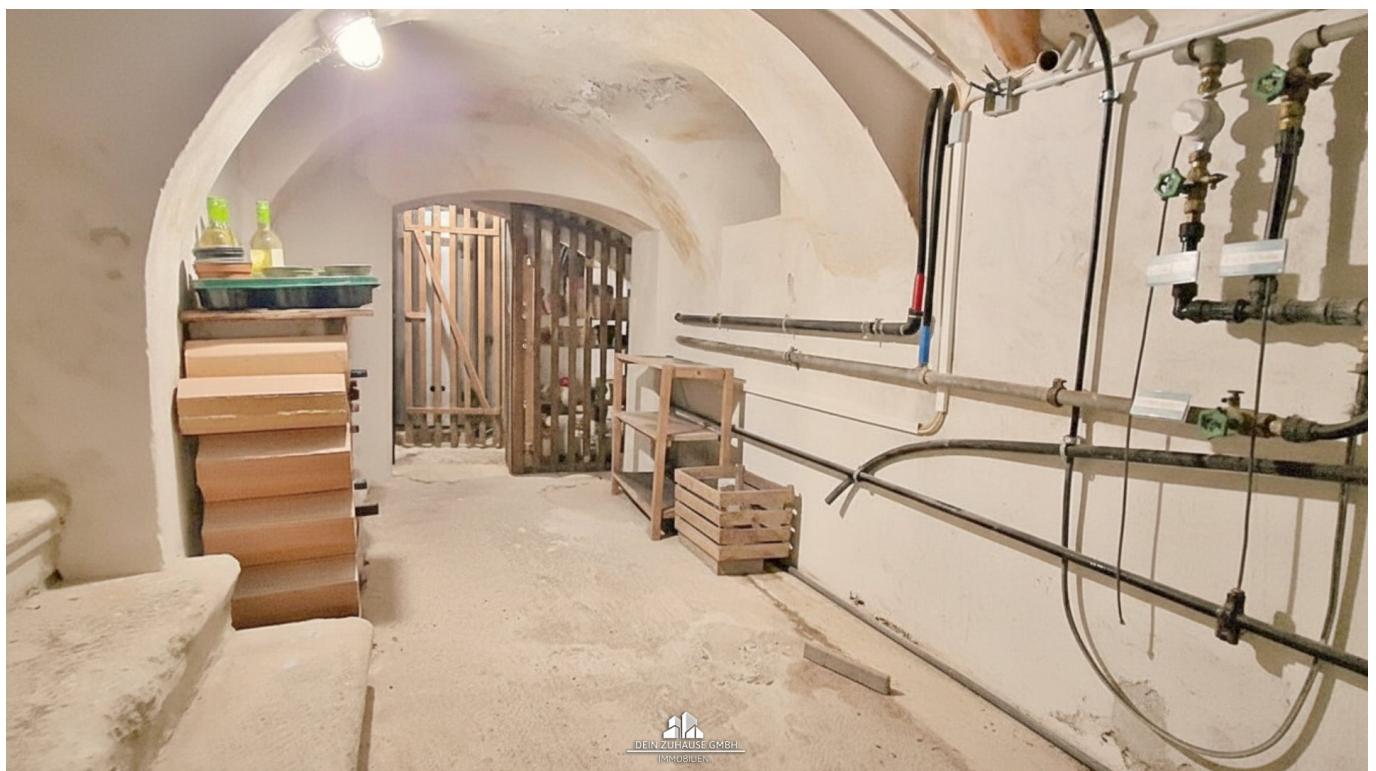


DEIN ZUHÄUSE GMBH  
IMMOBILIEN









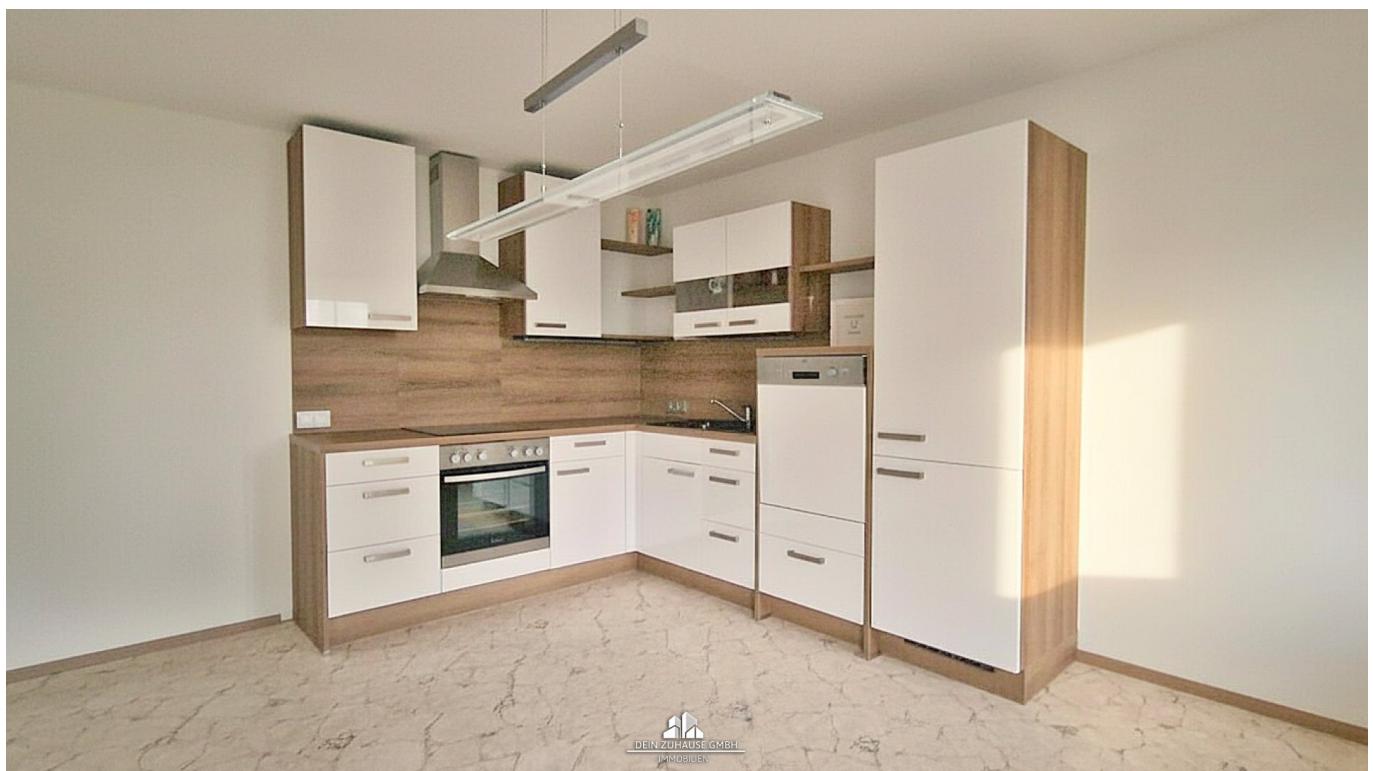
DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN



DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN



DEIN ZUHAUSE GMBH  
IMMOBILIEN





DEIN ZUHÄUSE GMBH  
IMMOBILIEN



## Erdgeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!  
(Möblierungsbeispiel)



## Obergeschoß

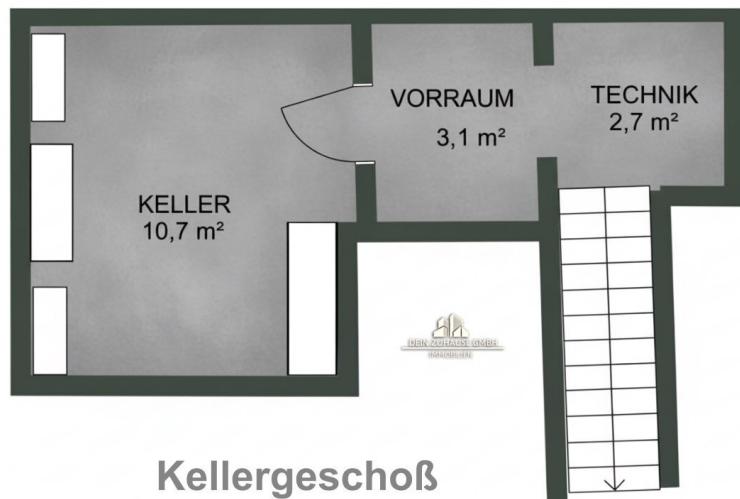
Alle Angaben ohne Gewähr!  
(Möblierungsbeispiel)



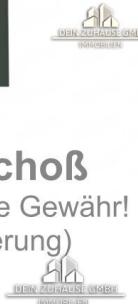
## Dachgeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!  
(Möblierungsbeispiel)





**Kellergeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!  
(Teilunterkellerung)



# Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großflächiges Wohnen mit ländlichem Flair und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables ZUHAUSE benötigen:

Im Erdgeschoß befinden sich:

- Vorraum mit Garderobe
- Großer Vorraum mit Galerieflair und Heiztür Kachelofen
- Küche mit Insel und Esstisch
- Esszimmer mit Kachelofen
- Wohnzimmer mit großer Glasfront und Ausgang zur Terrasse
- WC mit Waschbecken
- Garage (Direktzugang ins Haus)

Im Obergeschoß befinden sich:

- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- Durchgang zu eigener Wohneinheit mit Bad, Essküche und Wohnzimmer (auch über einen eigenen Eingang zu betreten)

Im Dachgeschoß befinden sich ein großer Hobbyraum, Lagerraum und ein Rohdachboden (ausbaufähig) - siehe auch Pläne im Anhang

Das Haus selbst besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie betreten Ihr neues Zuhause durch einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Hier können Sie entspannen und die Wärme des Kamins genießen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und bietet alles, was Sie brauchen, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, die warme Sonne zu genießen – sei es beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Grillabend am Wochenende.

Die Heizung erfolgt durch eine Zentralheizung im Nebenhaus. Der Energieausweis befindet sich in Ausarbeitung.

Eine Photovoltaikanlage am Dach mit 2,3 kWp und ein Speicher von 16 kWh reduzieren die Stromkosten.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – sowohl Busse als auch der Bahnhof sind in der Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Umgebung ist ideal für Familien mit Kindern. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Betreuung und Ausbildung für Ihre Kleinen bieten. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Dieses Einfamilienhaus in Manning ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und die kleinen Dinge des Lebens genießen können - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Es besteht auch die Möglichkeit das Einfamilienhaus nebenan (mit) zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <9.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap