

## **Haus in Grünruhelage mit offener Terrasse, Balkon und Garage**



**Objektnummer: 25057**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2126 Garmanns
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	188,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH  
Maria Theresien Straße 32-34/17

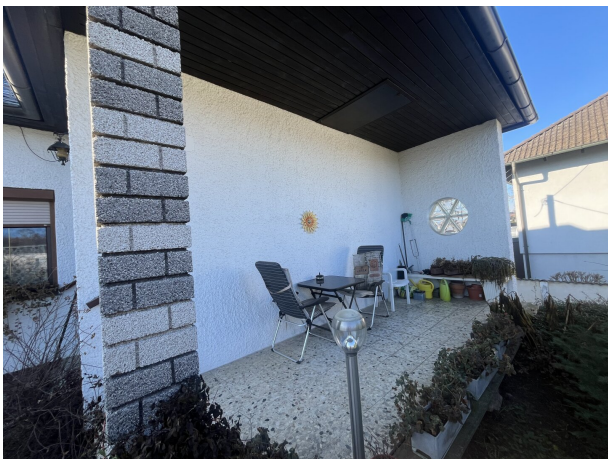






































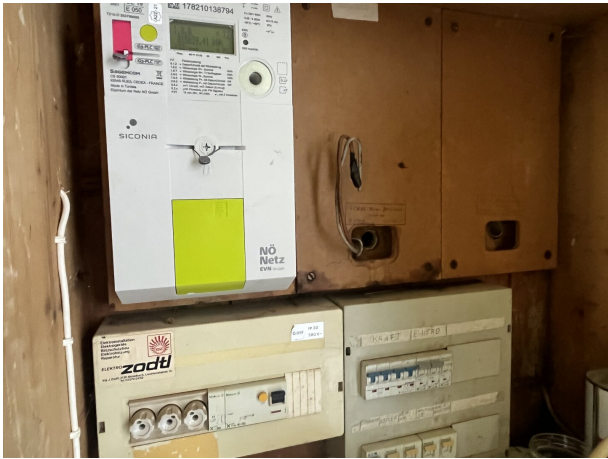














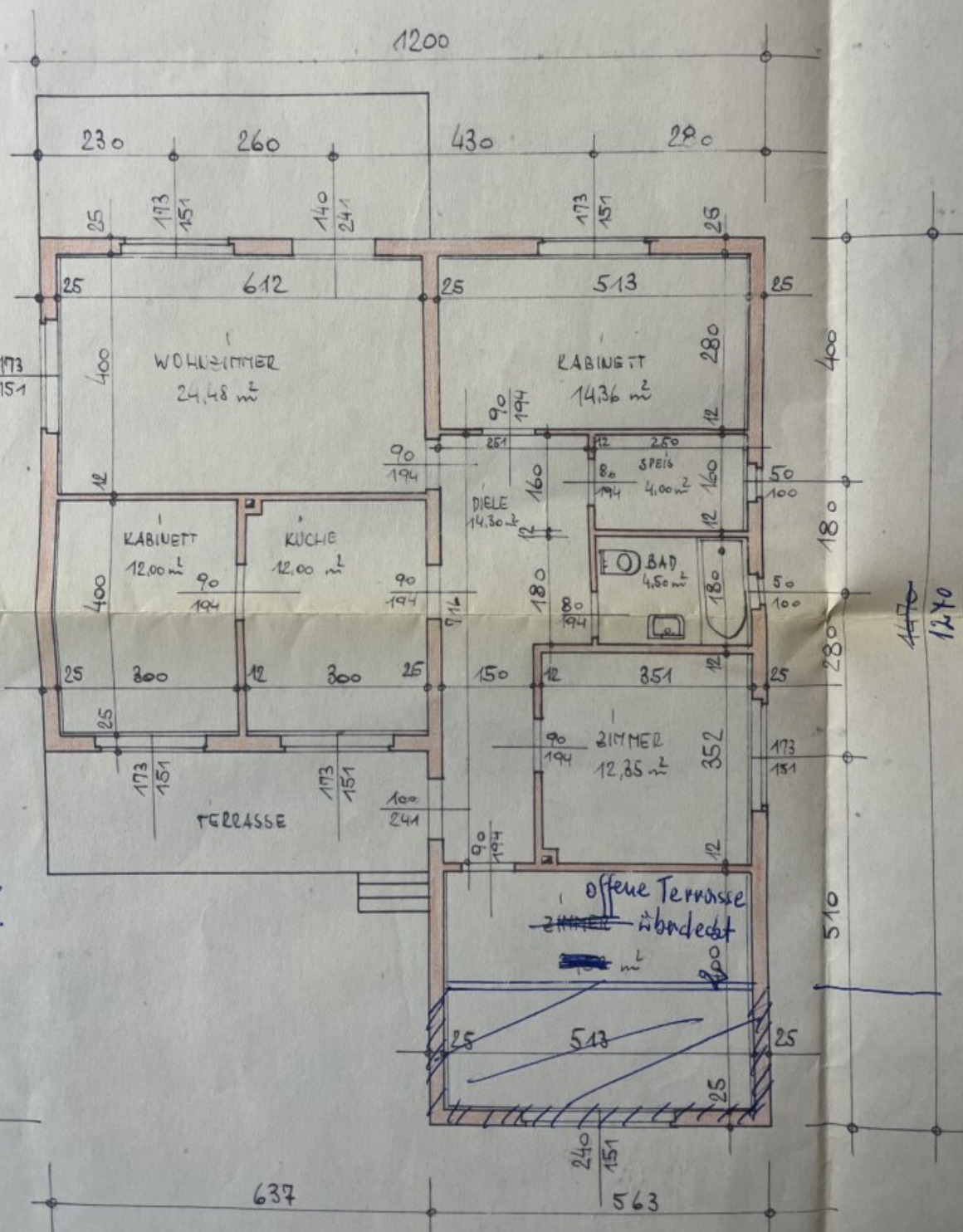








GRUNDRISSE



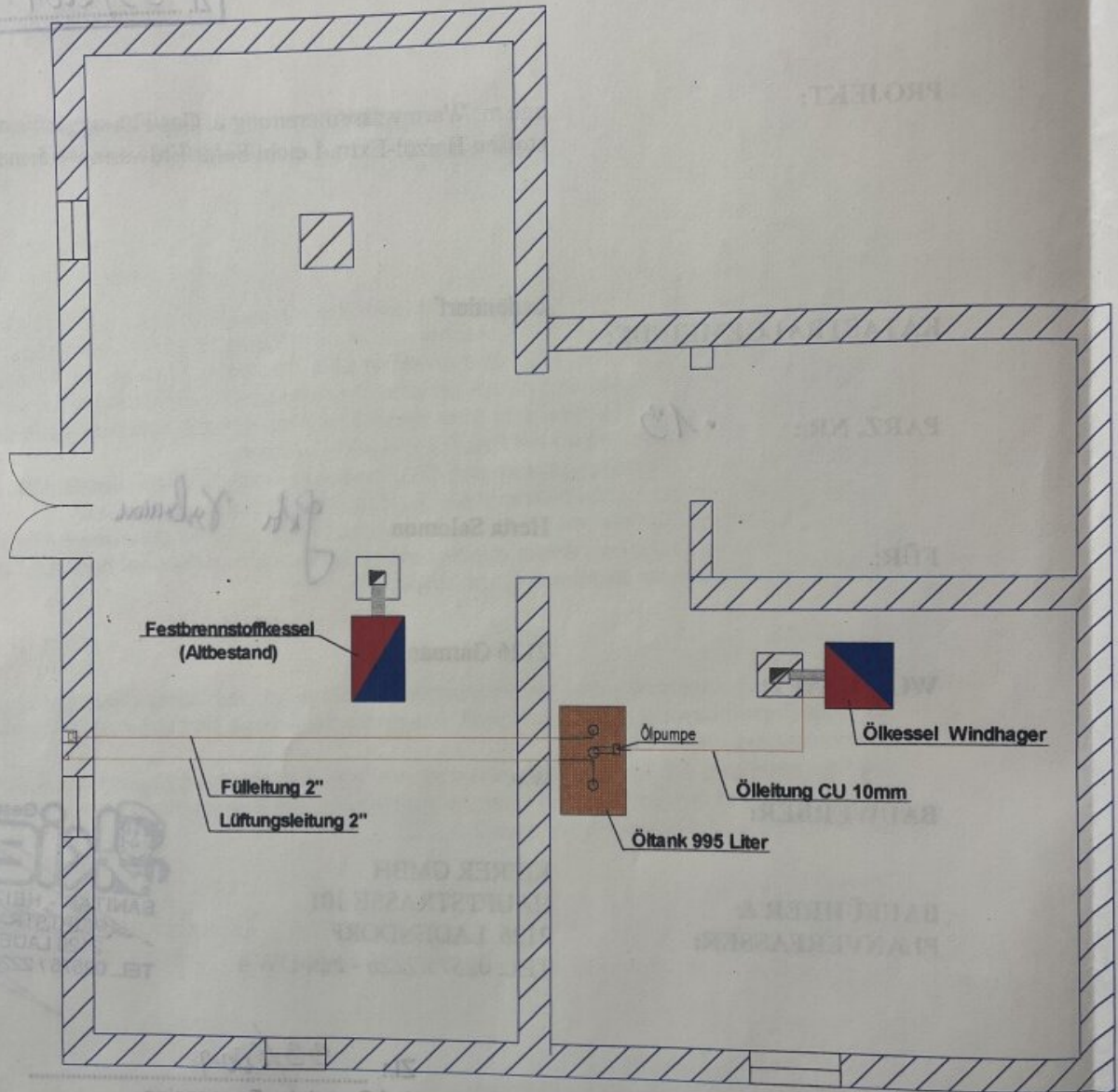


# Grundriß Keller

MARKTGEMEINDE LADEN

eingel. 0. Juni 2001

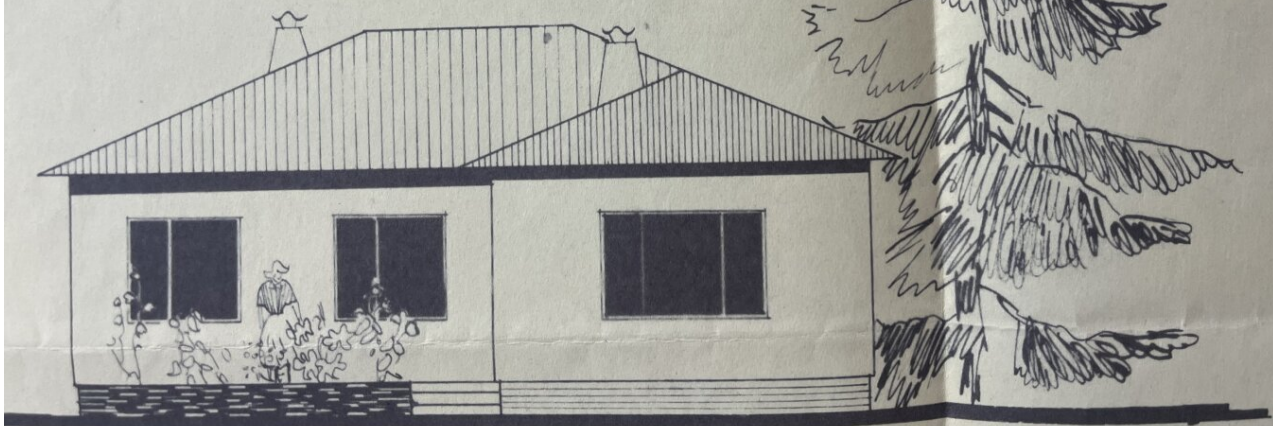
15. 02/2001



Auf Grund der Bauanzeige  
vom 1. Mai 2001 zur Kenntnis  
genommen gem. § 15, NO BO 1986  
Der Bürgermeister



1  
NORD-OST ANSICHT





## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in Garmanns, inmitten der Marktgemeinde Ladendorf (Nähe Mistelbach) in Grünruhelage, samt dem darauf errichteten Haus, das sich in gutem Zustand befindet.**

**Die Nähe zu Mistelbach bietet die Vorzüge einer Bezirkshauptstadt und überzeugt durch seine Infrastruktur (Landeskrankenhaus, Schulen, etc.) und kulturelles Angebot. Weiters beherbergt Mistelbach diverse Sportstätten.**

**Garmanns ist mit der Mistelbacher Autobahnanbindung sowie der Nähe zum Bahnhof perfekt an die Bundeshauptstadt Wien angebunden. Zur Stadtgrenze Wiens gelangt man mit dem Auto in lediglich 25 (!) Minuten. Mit der Bahn gelangt man in etwa 30 Minuten nach Wien (Bahnhof ist etwa 10 Minuten vom Haus entfernt).**

**Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaut, südseitig ausgerichtet und bietet auf einer Gesamtfläche von knapp 2.000m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Verweilen.**

**Widmung des Grundstücks: Bauland-Agrar**

**Das Haus wurde 1967 errichtet und in den letzten Jahren teilrenoviert (unter anderem mit neuwertigen Fenstern, großteils mit Außenrolläden, und einer Ölheizung). Neben Wohnzimmer und Küche stehen 3 weitere Zimmer/Kabinetten, Abstellraum/Speis sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den südseitig ausgerichteten, verglasten Balkon. Nordseitig steht noch eine schattige offene, aber überdachte Terrasse zur Verfügung.**

**Weiters ist ein geräumiger Keller sowie ein Dachboden (Zugang von der Terrasse) gegeben.**

**Eine gemauerte Garage rundet das interessante Angebot ab.**

**Bestandsfreiheit ist gewährleistet. Das Haus kann ab sofort übernommen werden.**

**Bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <8.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap