

**Neu modernisierter Dreikanthof in der Thermenregion Bad  
Waltersdorf!!**



**Objektnummer: 7939/2300162469**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8274 Unterbuch
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 334,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,64
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

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





# GUTSCHEIN

FÜR IHRE IMMOBILIENZIELE

Ob Sie eine Immobilie verkaufen, kaufen oder bewerten lassen möchten – ich stehe Ihnen mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung zur Seite.

*Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!*

## Markus Kober

Immobilienberater

+43 664 84 10 810

+43 2633 42 306

markus.kober@immo-company.at

www.immo-company.at



DIESER GUTSCHEIN IST GÜLTIG FÜR:

**Eine kostenlose und unverbindliche Immobilienbewertung Ihrer Immobilie.**



**WERT ERMITTELN**  
KOMPETENT. UNVERBINDLICH. KOSTENLOS.

VERKAUFEN • KAUFEN • BEWERTEN • VERTRAUEN



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

## Objektbeschreibung

Dieses charmante **Bauernhaus in sehr gutem Zustand** vereint ländlichen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Auf einem außergewöhnlich großen Baugrundstück mit rund **4.982 m<sup>2</sup>** bietet die Liegenschaft viel Platz, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für kleine Familien, Ruhesuchende oder Menschen mit Platzbedarf für Gäste, Homeoffice oder Erweiterungen.

Die Wohnfläche von ca. **195 m<sup>2</sup>** verteilt sich großzügig auf **5 Zimmer**, darunter **4 Schlafzimmer**, die bei Bedarf auf **bis zu 6 Schlafzimmer** erweitert werden können. Insgesamt stehen **3 Bäder** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das **separate Gästezimmer mit eigenem Eingang**, das sich perfekt für Besucher, Vermietung oder als Büro eignet. Der **Sauna- und Wellnessbereich** sorgt für Entspannung im eigenen Zuhause.

Das Haus wurde **ca. 2022 umfassend saniert** und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Dank **Glasfaseranschluss** ist auch zeitgemäßes Arbeiten von zu Hause problemlos möglich.

## Highlights auf einen Blick

- ca. **4.982 m<sup>2</sup> Baugrundstück**
- ca. **195 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Sanierung ca. 2022**
- **4 Schlafzimmer** (erweiterbar auf bis zu 6)
- **5 Zimmer**
- **3 Bäder**
- **Separates Gästezimmer mit eigenem Eingang**
- **Sauna- und Wellnessbereich**
- **Genügend Parkplätze vorhanden**

- **Glasfaseranschluss**
- **Kaufpreis € 450.000.--**

## **Ausstattung & Freiflächen**

- **Teilmöbliert / möbliert**
- **Eigene Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück**
- **Großzügige Freiflächen mit viel Potenzial (Garten, Freizeit, Erweiterung)**

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 <1.000m  
Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.500m

Post <1.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap