

**SOMMER - SONNE - URLAUBSFEELING - Einfamilienhaus  
mit Pool und Garten sucht neue Familie!**



Sommerfoto Garten

**Objektnummer: 7939/2300162636**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2831 Scheiblingkirchen          |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 150,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                               |
| <b>Bäder:</b>            | 2                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 249,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**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

## Familienidylle mit Pool, Wintergarten & Platz für große Träume

Manche Häuser sind vier Wände.

Dieses hier ist ein Ort, an dem gelacht, gespielt, gefeiert und gelebt wird.

Auf einem beeindruckenden **1.129 m<sup>2</sup> großen Grundstück** wartet ein liebevoll gepflegtes Zuhause, das Familien Raum schenkt – innen wie außen.

## Wohnen mit Wärme & Geborgenheit

Schon beim Betreten spürt man: Hier ist Platz für ein echtes Familienleben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der in das Wohnzimmer führt – mit direktem Ausgang zur Terrasse, die aktuell als gemütlicher Wintergarten gestaltet ist. Ein Lieblingsplatz für alle Jahreszeiten: Frühstück im Sonnenschein, Spieleabende bei Regen, ein Glas Wein im Winter.

Die großzügige Küche mit Essplatz ist das Herz des Hauses. Hier wird gemeinsam gekocht, erzählt, gelernt und gelacht. Auch von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse – kurze Wege ins Gartenglück.

Ebenfalls im Erdgeschoss:

- Ein Kinderzimmer
- Ein stilvolles Badezimmer mit Wanne, Handtuchheizung und Fenster
- Ein separates WC

Über wenige Stufen erreicht man einen ruhigen Rückzugsbereich:

- Ein weiteres Kinderzimmer
- Das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank
- Ein zweites Badezimmer mit Dusche (inkl. Möglichkeit für ein weiteres WC)

Im Dachgeschoss befinden sich zwei zusätzliche Zimmer – perfekt für Teenager, Gäste, Homeoffice oder kreative Hobbys.

## **Der Garten – Ein kleines Paradies für große Abenteuer**

Hier dürfen Kinder noch Kinder sein.

Ein weitläufiger, gepflegter Garten mit:

- Pool für ausgelassene Sommertage
- Holzpavillon für Geburtstagsfeiern und lange Grillabende
- Schaukel, Rutsche & Sandkiste
- Viel Platz zum Fußballspielen, Verstecken oder Zelten im eigenen Garten
- Gartenhütte & Hochbeet für kleine und große Gärtner

Dieser Garten schenkt Freiheit. Sicherheit. Kindheit.

## **Praktisch gedacht – mit viel Stauraum**

Der Keller ist von innen und außen zugänglich und bietet:

- Werkstatt für Heimwerker
- Heizraum mit moderner Pelletszentralheizung und Pufferspeicher
- Pelletslager (5,5 Tonnen) mit automatischer Zuführung
- Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte

Hier ist alles durchdacht – damit das Familienleben einfach funktioniert.

## **Ein Haus für Menschen, die mehr wollen als nur Wohnen**

Dieses Zuhause ist ideal für Familien, die:

- ihren Kindern Freiraum schenken möchten
- Wert auf Garten & Natur legen
- gemeinsam wachsen wollen
- ein Haus mit Herz suchen

Hier wird aus Alltag ein Zuhause.

Die Liegenschaft befindet sich in Scheiblingkirchen-Thernberg in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung mit guter Anbindung. Nahversorger, Kindergarten, Schule sowie Bus- und Bahnverbindungen sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, während Wiener Neustadt in kurzer Fahrzeit erreichbar ist – ideal für Pendler und Familien, die Ruhe und Infrastruktur verbinden möchten.

**Wenn Sie spüren, dass genau das Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein könnte, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung.**

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 <7.000m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <6.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap