

## **Attraktives Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Mahrersdorf**



IMG\_2493

**Objektnummer: 141/85576**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

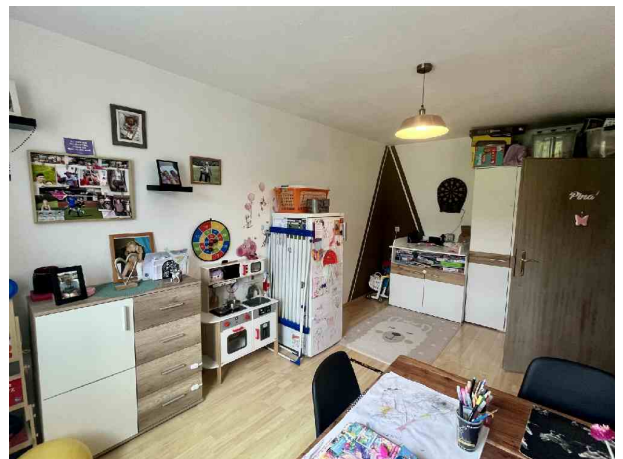
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

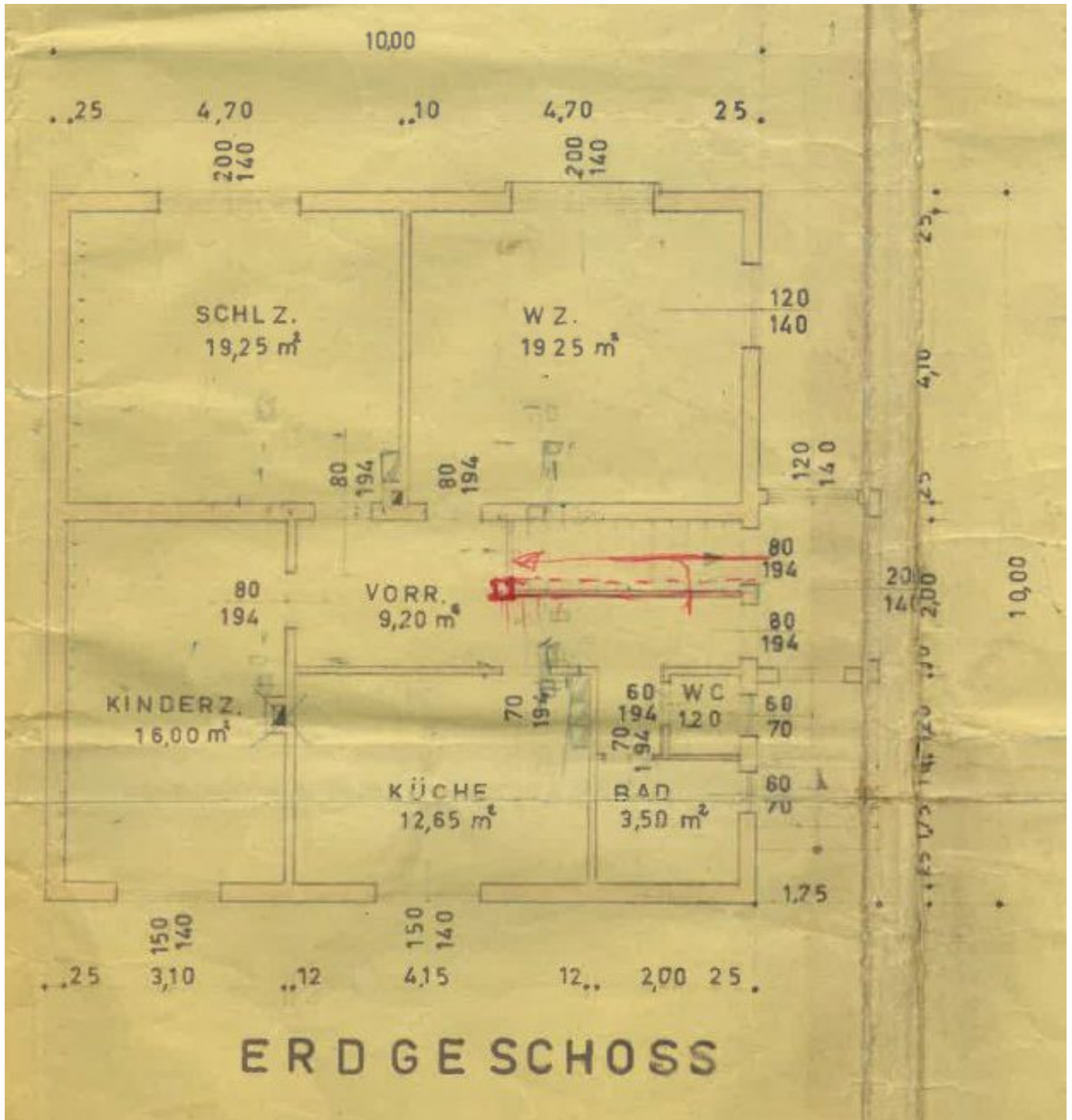
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



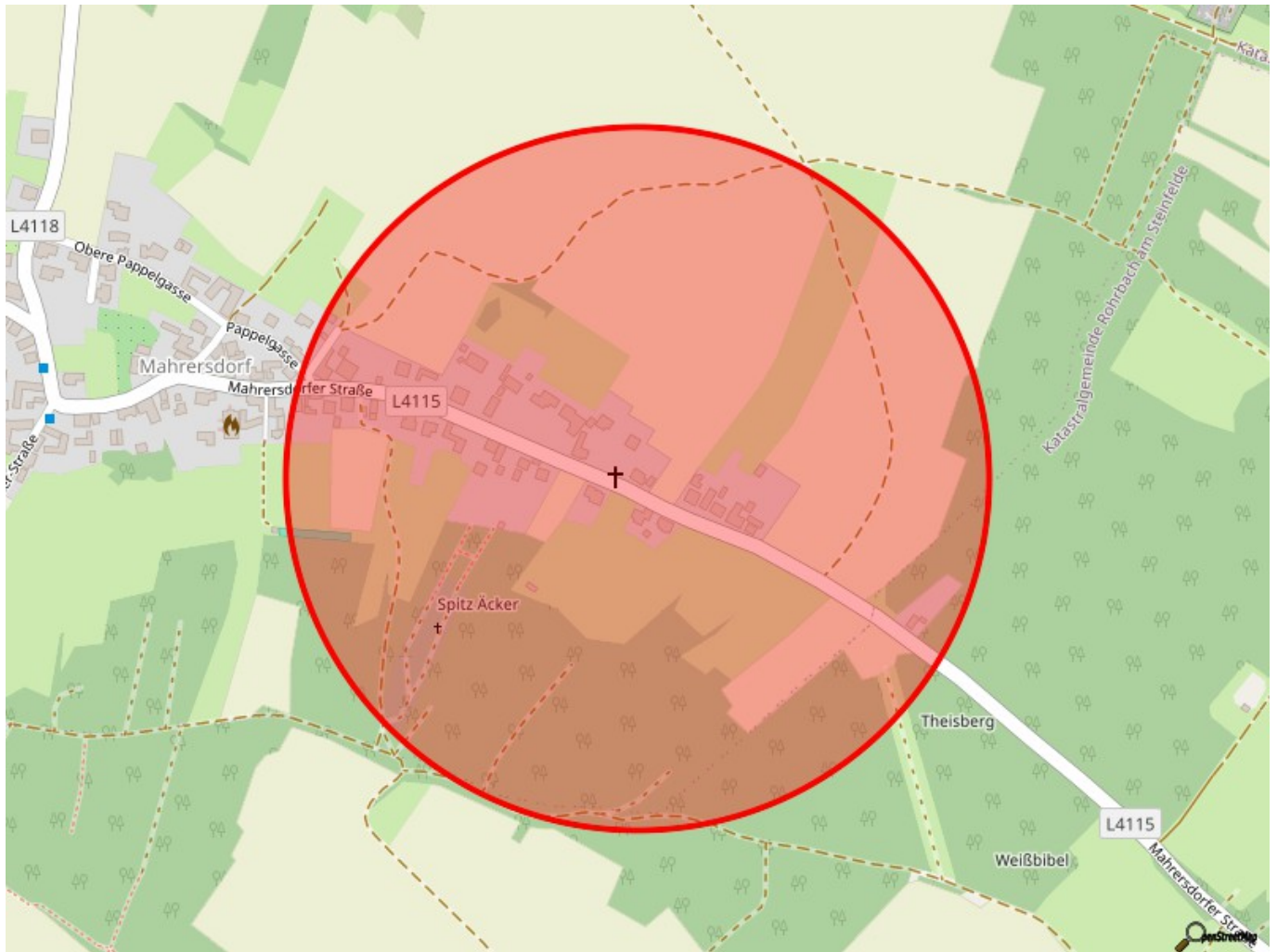












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.030 m<sup>2</sup>.

2015 und 2016 wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Fassade, Fenster, Dach, Außenjalousien/manuell sowie die Heizung (Pelletsofen) wurden erneuert. Für die Warmwasseraufbereitung sorgt eine moderne Luftwärmepumpe.

Das Haus verfügt über einen Keller sowie ein Erdgeschoß. Das Obergeschoß wurde ohne behördliche Bewilligung ausgebaut und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Bitte beachten Sie das die Pläne nicht aktuell sind.

Die Liegenschaft bietet viel Potenzial: Es sind ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich sowie bis zu 6 Zimmer realisierbar – ideal für Familien oder als Projekt für handwerklich Begabte.

Zusätzlich vorhanden:

Kleine Garage im Kellergeschoß  
Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup> inkl. Werkstatt und Grube

Ein elektrisches Einfahrts und Garagentor runden das Angebot ab!

Highlights:

Ruhige Lage  
Großes Grundstück  
Teilweise bereits saniert  
Viel Entwicklungspotenzial

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt in ruhiger Wohnlage in Ternitz mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Nahversorger, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für gute Anbindung, während Neunkirchen und Wiener Neustadt rasch erreichbar sind und zusätzliche Infrastruktur bieten.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Anfrage!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.