

Entzückendes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, eigenem Waldstück und gepflegtem Sonnengarten



Objektnummer: 1853/73

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,24 m ²
Gesamtfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	65,00 €
Heizkosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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





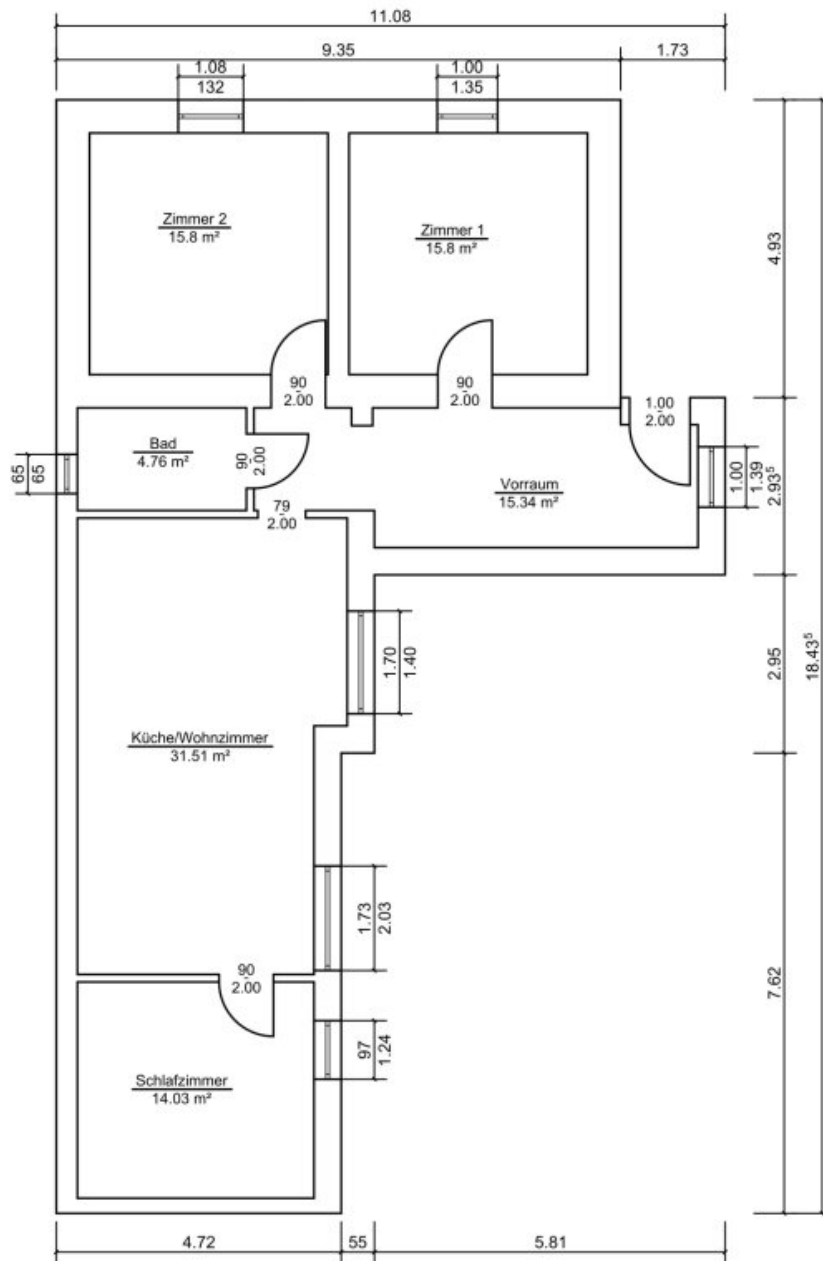












PROJEKT:
Energieausweis
Obere Hauptstraße 37
2473 Potzneusiedl
Erdgeschoss

INHALT:
Grundriss
Gst.Nr 234 EZ 139

EBENE:
EG

DATUM: 2020-05-28
PLANNUMMER: 925-G-EG

DATUM: 2020-05-28
GEZ.: JA
MAßSTAB: 1:100

Objektbeschreibung

Gemütliches Zuhause mit Garten, Terrasse und eigenem Waldstück

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint eine behagliche Wohnatmosphäre mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet den idealen Rahmen für Familien, Paare oder Naturliebhaber. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer und überzeugt durch ihre angenehme Wohnqualität sowie ein attraktives Grundstück mit besonderen Extras.

Das in Massivbauweise (Ziegelbau) errichtete Haus wurde teilweise renoviert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden hochwertige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie Insektenschutzgittern eingebaut. Diese sorgen für ausgezeichnete Wärmedämmung und hohen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. In den Wohnbereichen sorgen pflegeleichte Fliesenböden für eine ansprechende Optik, während die Zimmer mit Laminatböden ausgestattet sind und eine gemütliche Wohnatmosphäre schaffen. Das Wohnzimmer verfügt zudem über eine Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotpaneele. Die Warmwasserversorgung wird mittels eines elektrischen Boilers mit 120 Litern Fassungsvermögen sichergestellt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Kaminanschluss, der die nachträgliche Installation eines Kamins oder Ofens ermöglicht und damit zusätzlichen Wohnkomfort sowie ein besonders behagliches Ambiente schafft.

Beim Parkplatz wurde eine E-Lade Vorbereitung verlegt.

Das Haus verfügt über eine teilweise Wärmedämmung mit einer Stärke von ca. 5 bis 15 cm, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die angrenzende Terrasse mit praktischem Wasseranschluss bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien sowie für die Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zur Liegenschaft gehörende Waldgrundstück mit einer Fläche von 201 m². Es verleiht dem Anwesen einen einzigartigen Charakter, schafft zusätzliche Privatsphäre und bietet ein naturnahes Wohngefühl.

Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Lagerraum mit einer Nutzfläche von ca.

13,32 m², der vom Garten aus zugänglich ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Noch offene Arbeiten im Zuge der Renovierung:

- Fassade beim Eingang und Altbau fertig stellen (verputzt aber noch keine Fassade)
- Wand bei Kamin mit Stein/Fliesen verlegen
- Dachunterbau Veranda verputzen/verlegen (Vereinbarungssache - könnte noch vom Verkäufer gemacht werden)

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <500m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap