

**Traumhaftes Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit großzügigem Garten - jetzt zum Spitzenpreis sichern!**



IMG\_5736

**Objektnummer: 7939/2100159102**

**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>                      | 3413 St. Andrä-Wördern            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 293,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 293,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 293,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 800,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 225,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,46                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 370.000,00 €                      |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

auf Anfrage

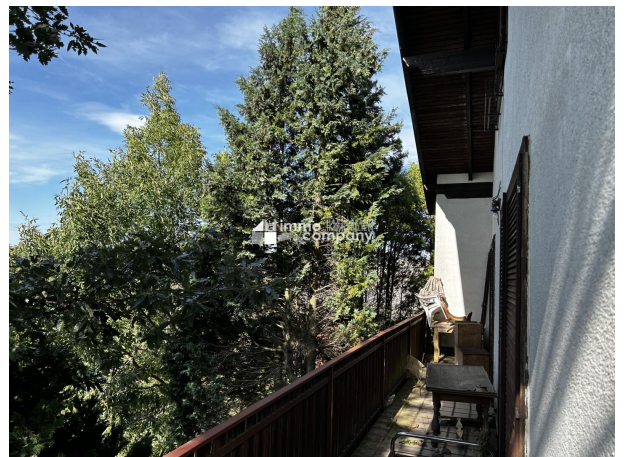
### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakub Jan Gurba**





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.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Ein Traum in Oberkirchbach !

Grundstücksfläche ca. 1000m<sup>2</sup>

Bebaubarefläche ca 293m<sup>2</sup>

Garten- / Agerfläche ca 848m<sup>2</sup>

Noch steht ein sanierungsbedürftiges Haus auf dem Grundstück, wir geben Ihnen die Möglichkeit das Haus Renovieren zu lassen, aber natürlich auch eine Möglichkeit nach Ihren Wünschen einen Bau einzuleiten, jetzt entscheiden Sie !

Der Ausblick auf die Landschaft richtung Königstetten ist einfach unbeschreiblich, allein der Gedanke an einem Espresso mit dem Ausblick haut einen schon um !

Für diejenigen, die auch anderen den Eigentumstraum ermöglichen wollen, haben wir bereits ein Projekt für das Grundstück entworfen, dieses bietet 8 Wohneinheiten.

Das Objekt bietet so viele Optionen, dass man diese garnicht in ein kurzen text zusammenfassen könnte, um Mehr zu erfahren kontaktieren Sie uns einfach !

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <4.500m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <7.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap