

## Ein-Zweifamilienhaus



**Objektnummer: 7939/2100157837**

**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>	3561 Zöbing
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

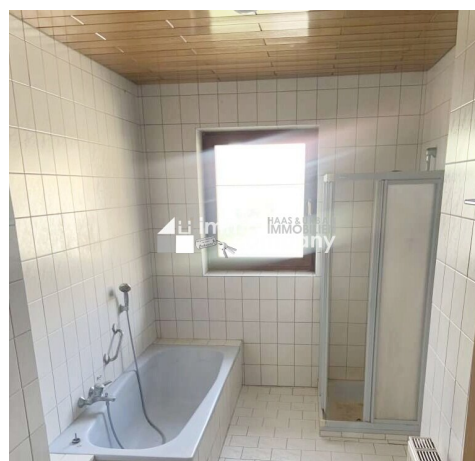


### Alexandra Urban

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

H +43 699 18410010

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





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

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

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein sehr gut angelegtes und massiv gebautes Haus, in bester Weingegend und mit Aussicht auf den Heiligenstein.

Die Wohnfläche hat ca. 150m<sup>2</sup> in einer Ebene, dazu ca. **210m<sup>2</sup> Dachboden** der zum Ausbau geeignet ist! Das Haus ist relativ einfach auf zwei größere Wohneinheiten zu trennen und wäre dann auch getrennt zu begehen. Ist zusätzlich **vollunterkellert ca. 170m<sup>2</sup>**.

Das Grundstück mit **ca. 937m<sup>2</sup>** verfügt über einen großen Garten, welcher viel Sonne und Ruhe verspricht. Mit **2- 3 Garagen ca. 65m<sup>2</sup>** sind im Haus und eine Abstellfläche vor dem Haus ist vorhanden!

Es ist auch möglich das Haus zu parifizieren und eine Haushälfte zu erwerben. Mit getrennter Zufahrt bzw. Eingang. Dies ist bei persönlicher Besichtigung auch gut zu sehen. Im großen Garten, mit eigener Zufahrt ist eine bauliche Erweiterung, wenn gewünscht großzügig möglich.

Beheizt wird das Haus im Moment über eine Gasheizung, zusätzlich ist eine Holzvergaser-Zentralheizung angeschlossen.

Das Haus wurde im Jahr 1985-1993 unter der Bauführung von Baumeister Lechner in massiver Ziegelbauweise erbaut, welcher in der Region für seine hochwertige Arbeit bekannt ist.

Das Einfamilienhaus in Zöbing bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch kulturell hat Zöbing einiges zu bieten, wie beispielsweise das jährliche Weinfest oder die zahlreichen historischen Gebäude.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Tauchen Sie ein in die idyllische Atmosphäre von Zöbing und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern. Mit einem großen Garten und einer perfekten Lage ist diese Immobilie ein wahres Juwel, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

**Bei einem Wohnzweck für sich selbst können die Eintragungsgebühren für das Grundbuch wegfallen.**

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Ewald Reinberger

**Handy: +43 699/184 101 15**

**E-Mail: ewald.reinberger@immo-company.at**

**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 <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap