

**MEHR ist MEHR! Ihr neues Zuhause mit VIEL PLATZ für  
IHRE GANZE FAMILIE**



Gartenansicht

**Objektnummer: 7939/2100159584**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Goldgeben
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	618,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	618,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Keller:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

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



Alexandra Urban  
0699 / 184 100 10  
alexandra.urban@immo-company.at



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

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 auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



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

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser unglaublich geräumigen Doppelhaushälfte erbaut im Jahre 1992, **generalsaniert im Jahre 2010** und aufgebaut mit dem **Obergeschoss im Jahre 2011**.

Auf der **Grundfläche von ca. 744m<sup>2</sup>** finden Sie hier die unglaubliche große **Nutzfläche** von ca. **618m<sup>2</sup>**.

Diese weist eine **Wohnnutzfläche von ca. 378m<sup>2</sup>** auf welche sich aufteilt wie folgt:

### **ERDGESCHOSS (ca. 194m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Küche
- Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- ca. 38m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 33m<sup>2</sup> große Terrasse
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 33m<sup>2</sup> große Terrasse

### **OBERGESCHOSS (ca. 184 m<sup>2</sup>):**

- Galerie mit ca. 27m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit je 13,86m<sup>2</sup>
- Gigantisches Schlafzimmer mit ca. 65m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Erker und ca. 40m<sup>2</sup>.
- Separate Toilette
- Büro

### **KELLERGESCHOSS (ca. 240m<sup>2</sup>):**

- 7 Räume
- Waschraum
- Heizraum/Technik

Zusätzlich kann aus dem Keller - mit diversen Adaptierungsarbeiten. ein weiterer Wohnbereich inkl. Küche sowie direkten Zugang in den Garten, gestaltet werden.

Das räumliche Angebot wird von der Einfahrt sowie 2 weiteren Parkplätzen und dem herrlichen Garten mit gemütlicher Terrasse, abgerundet.

Die Beheizung erfolgt via Gas oder festen Brennstoffen.  
Dem Wechsel zu einer Luftwärmepumpe steht nichts im Wege.

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **ausgezeichnet** zu bezeichnen:

**KINDERGARTEN:** ca. 3 Minuten mit dem Auto

**VOLKSSCHULE:** ca. 4 Minuten mit dem Auto

**BILLA:** ca. 2 Minuten mit dem Auto

**BAHNHOF:** ca. 2 Minuten mit dem Auto

**WIEN:** ca. 20 Minuten mit dem Auto

**TULLN:** ca. 10 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst bietet dieses außergewöhnlich große Haus, jede Menge Platz für Familie, Hobbies und Lagerfläche.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

**Alexandra Urban**

**Tel: 0699 / 184 100 10**

**E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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 <2.000m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap