

## Ländliche Idylle nahe Teich - Haus sucht Liebhaber von Ruhe und Natur



Küche

**Objektnummer: 7939/2100155179**

**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>	2181 Dobermannsdorf
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 487,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,10
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

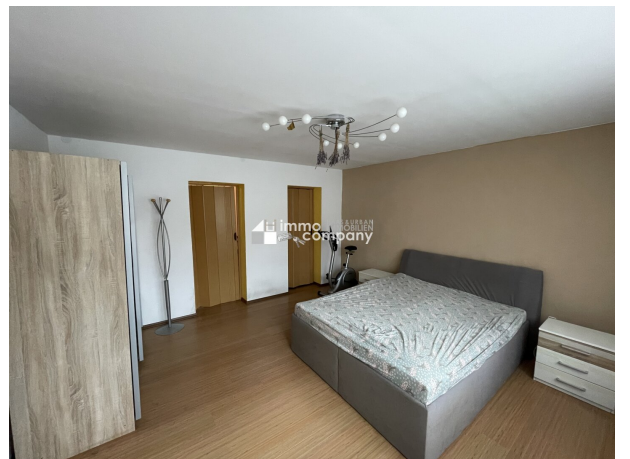
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jennifer Gasselich**

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







**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.



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dobermannsdorf! Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 170.000,00 € ist dieses Haus perfekt für kleine Familien oder Paare.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die Terrassentüre mit Zugang zum Garten lässt viel natürliches Licht herein und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Es sind jedoch einige Renovierungsarbeiten erforderlich, da Sanierungsbedarf besteht.

Das Haus verfügt jedoch über:

- . Flur
- . großzügiger Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten sowie offener Küchenbereich
- . Abstellraum
- . Schlafzimmer mit Schrankraum
- . 1 weiteres Zimmer
- . großes Badezimmer mit Eckbadewanne, barrierefreier Dusche, WC und Fenster
- . WC separat

Die Immobilie verfügt außerdem über eine Gas-Zentralheizung und einen Schwedenofen im Wohnzimmer, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgen. Die Immobilie verfügt über einen großen Garten, so dass Sie Ihre grünen Daumenfähigkeiten ausleben können und um Ihre eigenen Gemüse- und Blumenbeete anzulegen.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Bei Interesse an einer Erweiterung bestünde die Möglichkeit das Dachgeschoss ausbauen zu lassen.

Der Garten liegt hinter dem Haus und ist größer als die Einfriedung. Die in einer windgeschützten Ecke gelegene befestigte Terrasse lädt zum Verweilen ein. Neben dem Haus, welches als letztes in der Gasse gelegen ist, finden Sie den Ortsteich sowie einen Motorikpark.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses Haus zu besichtigen und sich in Ihren neuen vier Wänden wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich überzeugen!

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 <3.000m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap