

## **Haus, Stadl, Weinkeller und VIEL, VIEL Platz - Mannersdorf/Leithagebirge**



**Objektnummer: 7939/2300159770**

**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>	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	87,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	1.575,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 212,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Infos zu Preis:</b>	

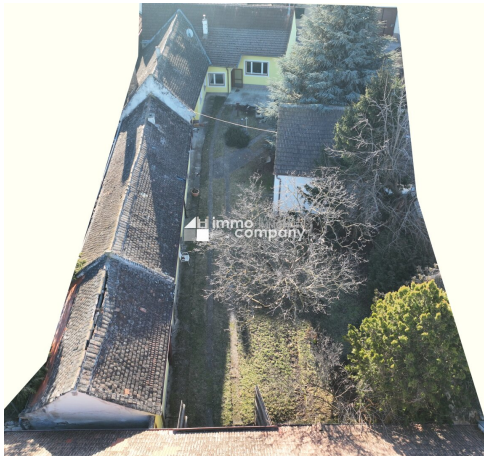
Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
**IMMOBILIENEXPERTE**  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@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 finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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

# Objektbeschreibung

## ACHTUNG! WICHTIG!

Hohe Sanierungsförderungen in 2024 können abgestaubt werden - v.a. für thermische Sanierungen, Fenster, Heizungssysteme, etc.

Quelle: <https://sanierungsbonus.at/> oder <https://www.umweltfoerderung.at/>

Zusätzlich: Ersparnis von 1,1% Eintragungsgebühren ab 01.04.2024 - Ersparnis von bis zu mehreren tausend Euro - weitere Infos

unter:

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%B4r-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

---

Du bist auf der Suche nach einem Haus mit **VIEL, VIEL Platz** und vielen tollen Extras?

Bist du gerne **autark** und möchtest über mehrere Möglichkeiten dein Haus beheizen?

Wie würdest du es finden, wenn ein **Weinkeller und Riesenstadl** dir zu Füßen liegt?

Zudem hast du auch noch **zwei Gartenflächen mit über 1.575m<sup>2</sup>**?

Dann ist diese Immobilie in Mannersdorf am Leithagebirge in Niederösterreich genau **das Richtige für dich!**

Auf einem großzügigen **Grundstück von 2.201m<sup>2</sup>** befindet sich dieses Haus mit 5 Zimmern, hier wird dir genügend Platz für dich und deiner Familie geboten.

Auf einer Terrasse kannst du die sonnigen Abende genießen - einfach perfekt!

## Hardfacts:

- 5 Zimmern
- Öl- oder Holzheizung
- Außenjalousien straßenseitig
- Weinkeller mit ca. 52m<sup>2</sup>

**- Lagerflächen von ca. 87m<sup>2</sup>**

**- Stadl/KFZ-Abstellplätze mit 144,90m<sup>2</sup>**

Haus ist renovierungsbedürftig.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus in Mannersdorf am Leithagebirge eine einzigartige Kombination aus guter Lage und großzügigem Platzangebot.

Nutzen Sie die Chance, Ihren Wohntraum zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap