

**Idyllisches Wohnen im Burgenland: Großzügiger  
Bungalow mit Garten und Garage für nur 248.000,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300159988**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7304 Nebersdorf
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Zilkova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44





Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

# Ihre Immobilie ZU verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**



Ihre Ansprechpartnerin im Burgenland:

**Veronika Zilkova**

Immobilienberaterin

+43 0699 184 100 29

veronika.zilkova@immo-company.at

 **immo** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
**company**  
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 finden Sie auf unserer Website.



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

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Nebersdorf, einem idyllischen Ort im wunderschönen Burgenland. Hier erwartet Sie ein gepflegter Bungalow im Erdgeschoss, der mit seinen 100m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern perfekt für Familien oder Paare geeignet ist. Der Kaufpreis von 248.000,00 € macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Das Haus besticht nicht nur durch seine ideale Lage in einem ruhigen Wohnviertel, sondern auch durch seine außergewöhnlichen Ausstattungsmerkmale. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Freunden und Familie. Auf der Terrasse können Sie laue Sommerabende genießen und den Blick auf die idyllische Landschaft des Burgenlands schweifen lassen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die alle individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier haben Sie alle Möglichkeiten. Der Fliesen-, Parkett- und Teppichboden verleiht dem Haus eine gemütliche Atmosphäre und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt. Hier können Sie sich in Ihrer freien Zeit entspannen und den stressigen Alltag hinter sich lassen.

Ein weiteres Highlight ist die geräumige Garage, die Ihnen ausreichend Platz für Ihr Auto, Fahrräder und andere Gegenstände bietet. So sind Sie immer bestens ausgerüstet für Ausflüge in die Umgebung oder den täglichen Einkauf.

Weiters bieten auch die Räume im Nebengebäude genug Platz zum Lagern, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten und anderen Gegenständen oder auch als Werkstatt.

Für wohlige Wärme sorgen eine Gasheizung und ein Heizofen, die für angenehme Temperaturen an kalten Tagen sorgen. Dank der zentralen Lage des Bungalows sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten bequem zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, so dass Sie auch ohne Auto mobil bleiben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie in Nebersdorf und lassen Sie sich von der Schönheit und dem Charme des Burgenlands verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause zum Kaufpreis von 248.000,00 €. Wir freuen uns auf Sie!

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 <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap