

## **Tolles Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage mit wunderbarem Fernblick**



**Objektnummer: 456**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stützner**

KW Immobilien  
Langegasse 17  
7163 Andau

T +43 676 404 80 44

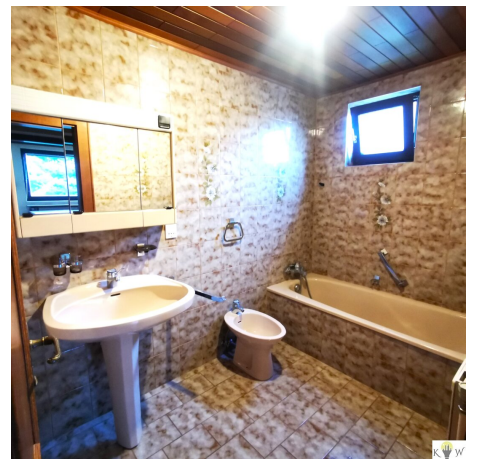
Gerne stehen  
Verfügung.

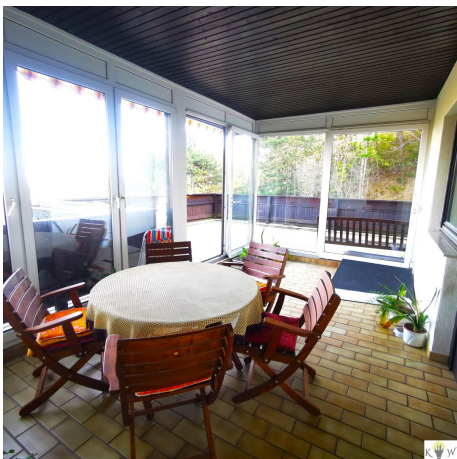












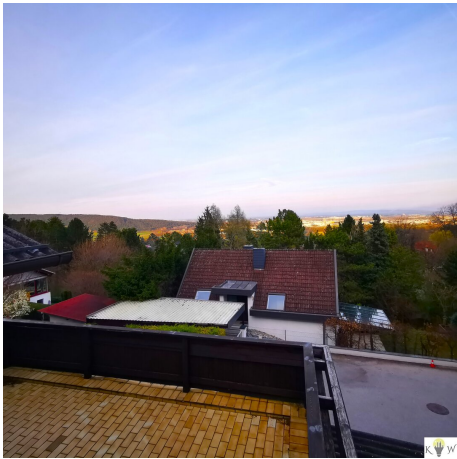






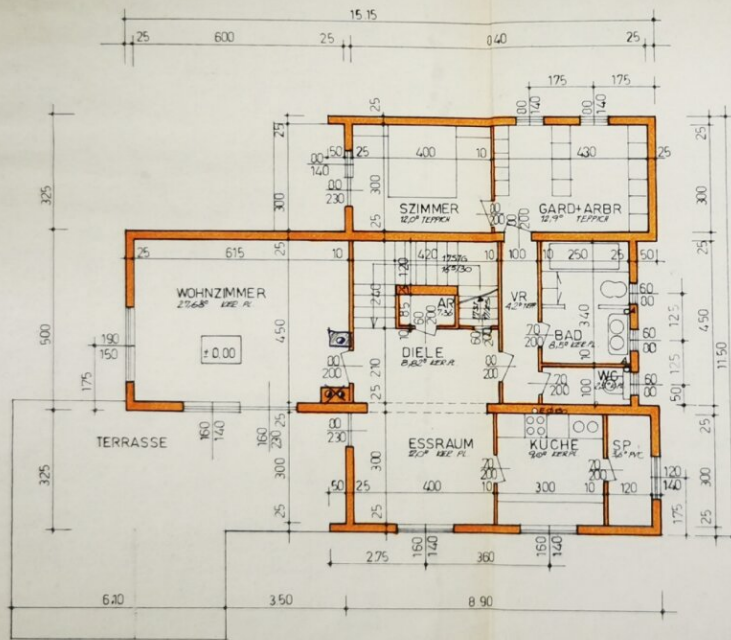




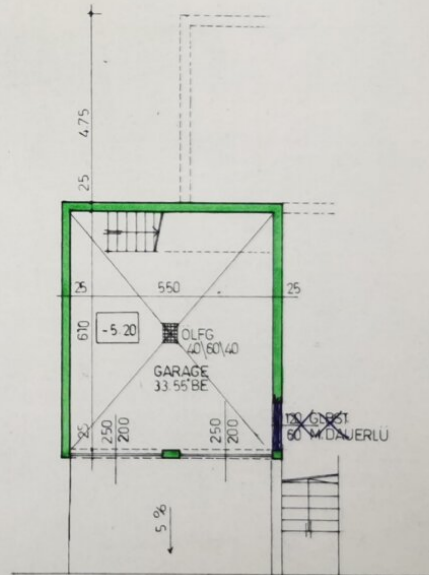
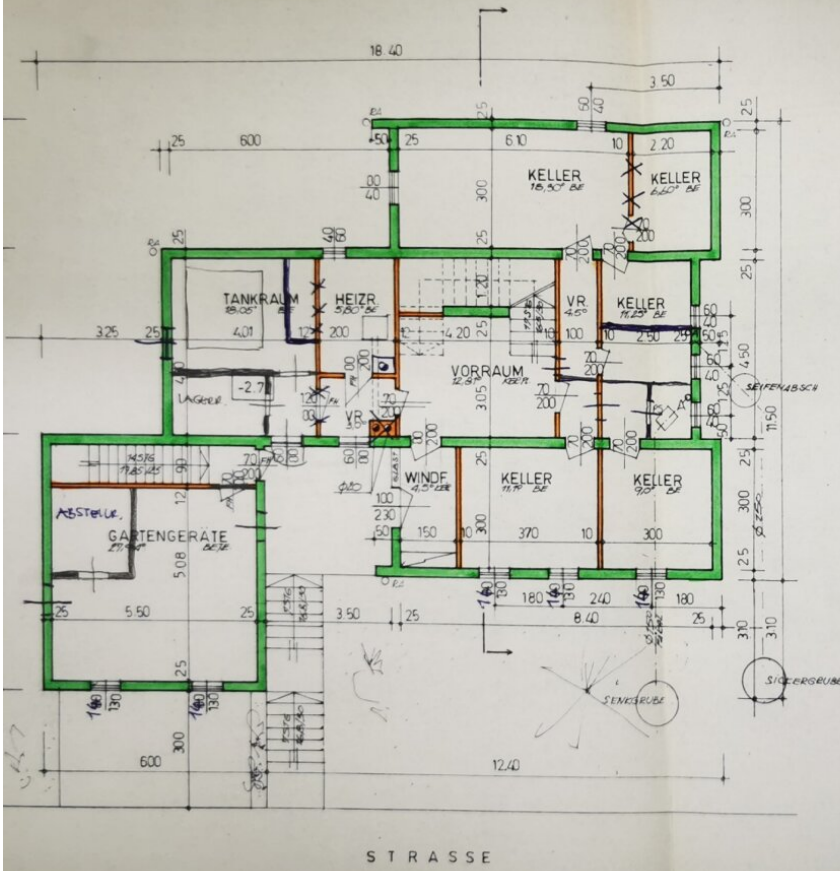




ERDGESCHOSS

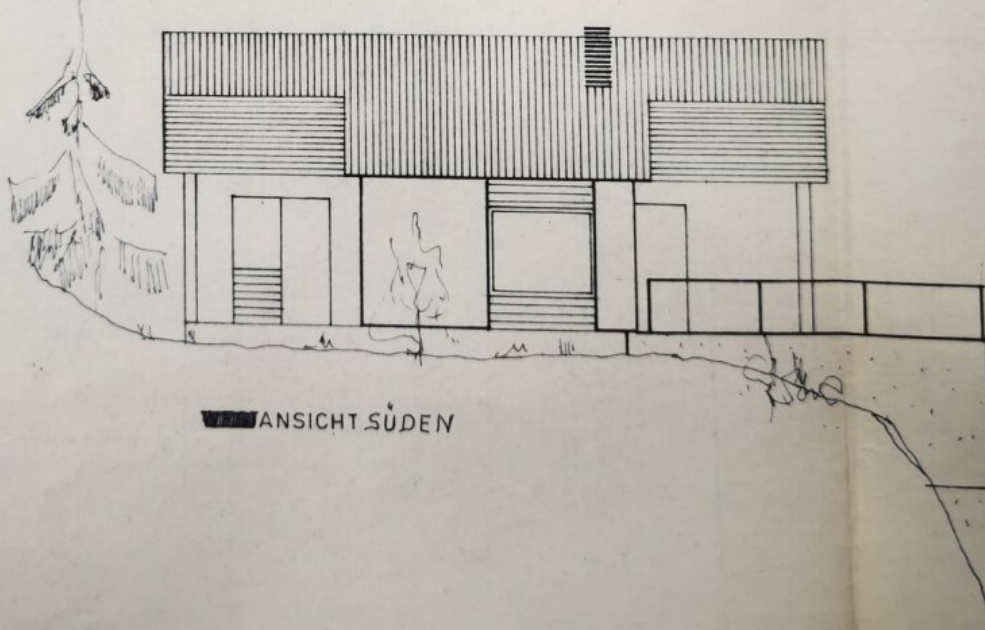
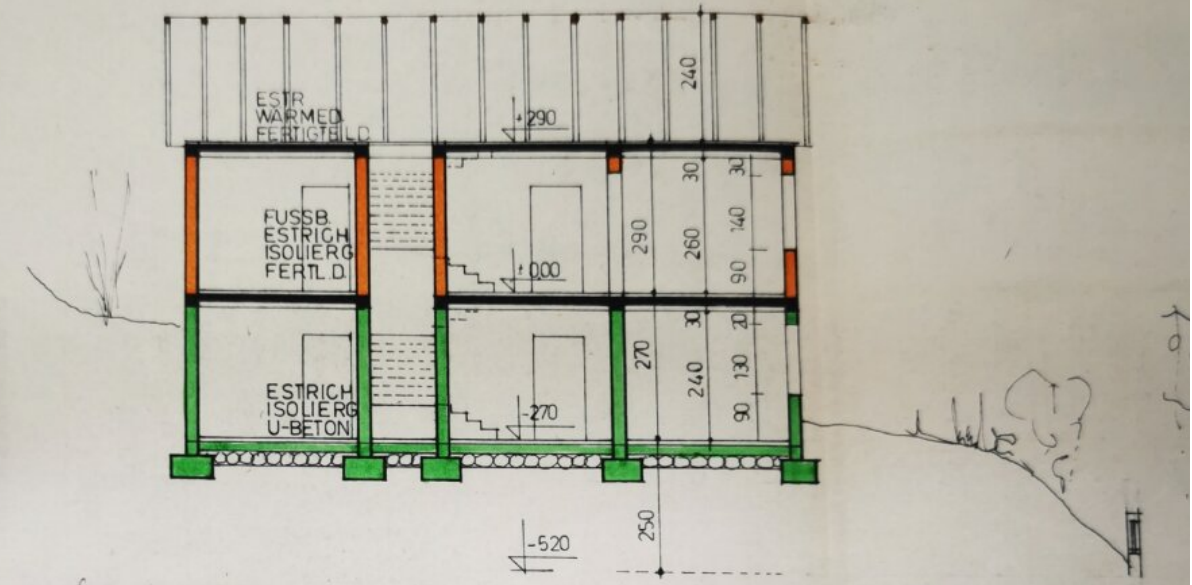


KELLER 2



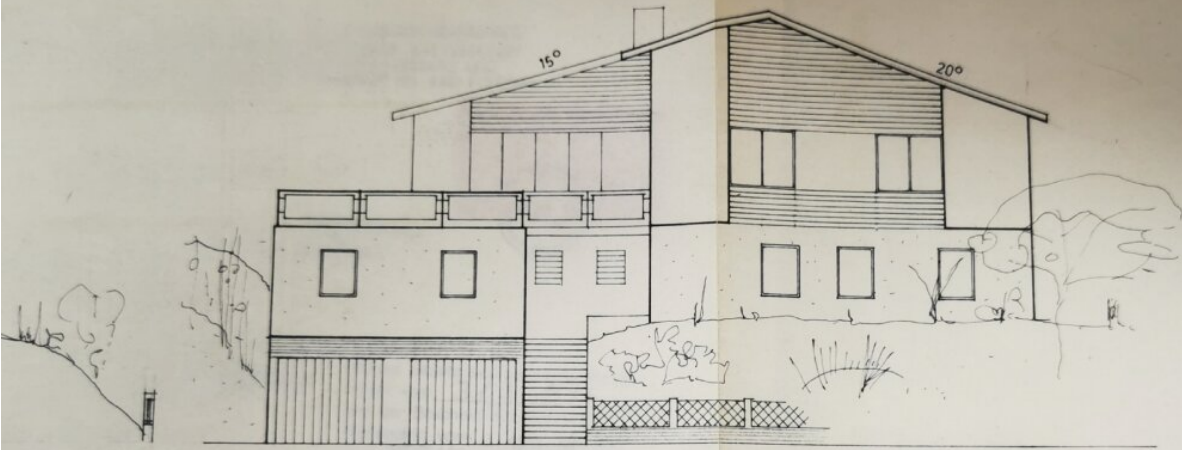


SCHNITT

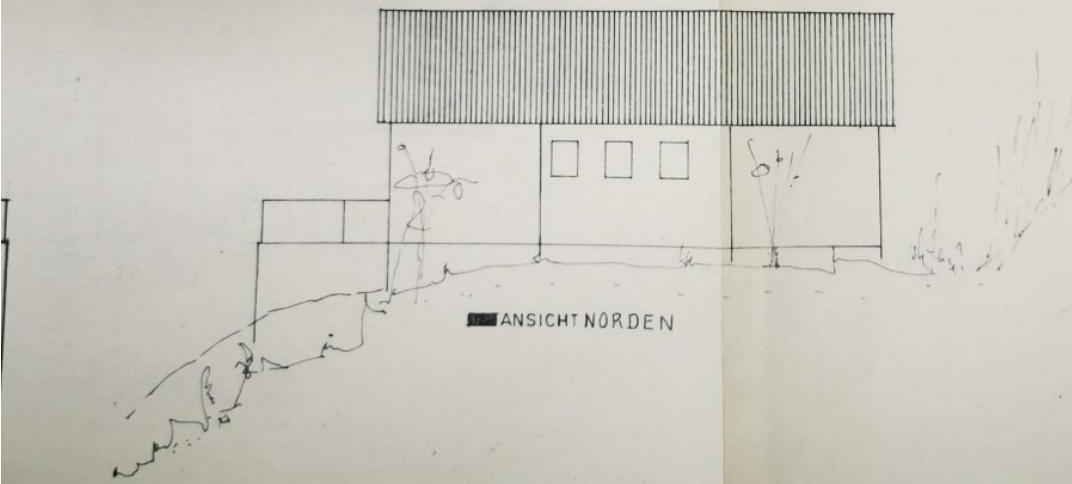


ANSICHT SÜDEN

ANSICHT OSTEN

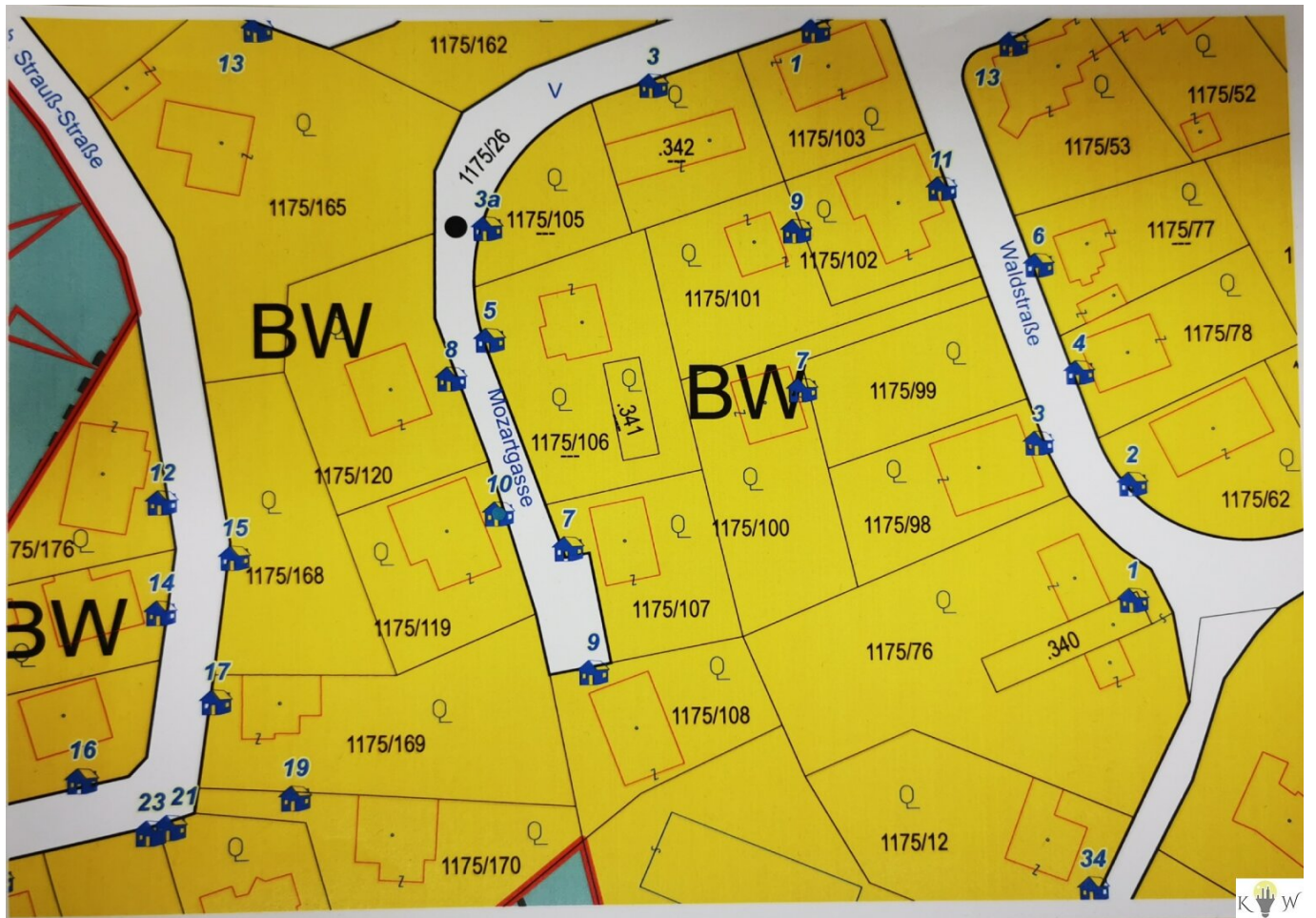


ANSICHT NORDEN



L. BAL





# Objektbeschreibung

## Tolles Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage mit wunderbarem Fernblick

Sie sind auf der Suche nach einem tollen Zweifamilienhaus? Ein Haus das ausreichend Platz für Sie und Ihre ganze Familie bietet? Dann ist dies genau das Richtige für Sie. Hier lassen sich Familie, Arbeit, Hobbys & Freizeit bestens vereinen.

Die wäldliche Lage des Hauses, welches sich oben am Berg, in einer Sackgasse befindet, bietet Ihnen herrliche Ruhe. Auch ideal ist, dass es sich hierbei um das letzte Haus rechts handelt. Somit ist Ihr Garten kaum einsichtbar.

Stellen Sie sich vor, Sie sitzen entspannt im Wintergarten oder auf der Terrasse, und genießen dabei die wunderschöne Aussicht. Währenddessen entdecken Sie Igel beim herumwandern, sehen Eichhörnchen vorbeihuschen und lauschen den Vogelgesang verschiedenster Vogelarten. Klingt das nicht wunderbar.

Hier die Beschreibung des gepflegten Zweifamilienhauses:

Über Gartenstufen gelangt man zum Windfang. Rechts betritt man den Eingangsbereich des Hauses. Durch eine Türe gelangt man ins große Gemeinschaftsvorzimmer mit großer Garderobe. Eine Wohnung welche für eine Pflegerin eingerichtet wurde, befindet sich rechts. Diese beinhaltet ein Vorzimmer mit Garderobe, ein Schlafzimmer, ein WC & ein Badezimmer. Eine weitere Türe in großem Vorzimmer führt zum Stüberl und einer Waschküche. Eine Türe links führt zum Heiz/Technikraum, zum Tanklager und zu einem Abstellraum. Weiters gelangt man vom Windfang auf der linken Seite einmal zum Stiegenabgang welcher in die Doppelgarage führt, und einmal zum Werkraum. Hier ist ein weiterer Abstellraum, sowie ein Raum in dem ein verbauter Kleintierkäfig und Platz zum Abstellen vorhanden ist.

Im Obergeschoss, welches sich auf einer Ebene mit dem Garten befindet, betritt man als erstes das Vorzimmer mit Garderobe. Rechts befindet sich das offene Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten. Geradeaus befindet sich das Esszimmer, welches auch einen Zugang zum Wintergarten hat. Durch eine Türe gelangt man in die Küche. Durch eine Weitere, in die Speis. Auf der linken Seite des Vorzimmers befindet sich ein Gang welcher zum WC, dem Badezimmer, weiter hinten dem Schlafzimmer und dem begehbaren Kleiderschrank führt. Eine Abstellkammer befindet sich auch im Vorzimmerbereich. Vom Wintergarten gelangt man auf die Terrasse und zum Garten.

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit Holz verziert. Hier wurde eine kleine Waschküche,



ein Platz mit Wäscheleinen, eine Abstellkammer und und mehrere versteckte Nischen errichtet. Besonders toll, ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Freizeitraum / Blumenraum mit Blumennischen und seinen Dachfenstern.

Das Haus ist möbliert und kann genau so übernommen werden.

Die Heizung und das Warmwasser werden mittels Ölheizung und Solaranlage aufbereitet.

Das Haus nochmal in der Übersicht:

Erdgeschoss:

- \* Windfang
- \* Eingangsbereich
- \* Vorzimmer mit großer Garderobe
- \* Vorzimmer
- \* Küche mit Einbauküche inkl. Geräte
- \* Schlafzimmer
- \* WC mit Fenster
- \* Badezimmer mit Badewanne, Bidet & Fenster
- \* Gang
- \* Waschküche
- \* Stüberl / Aufenthaltsraum
- \* Abstellraum
- \* Heizraum
- \* Tankraum
- \* Abstellraum

- \* Werkraum / Bastelraum (getrennt begehbar)
- \* Zugang / Abgang zur Doppelgarage

#### Obergeschoss:

- \* Vorraum mit Garderobe
- \* Abstellraum
- \* Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Küche mit Einbauküche inkl. Geräte
- \* Speis
- \* Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten
- \* Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- \* WC mit Handwaschbecken & Fenster
- \* Badezimmer mit Badewanne, Bidet, Schminktisch / Schrank & Fenster
- \* Schlafzimmer mit Doppelbett & Zugang zum Garten
- \* Begehbarer Kleiderschrank mit hinterem Bügelbereich

#### Ausgebauter Dachboden:

- \* Waschküche
- \* Abstellraum
- \* Platz mit Wäscheleinen
- \* Freizeitraum / Blumenraum
- \* mehrere versteckte Nischen / kleine Aufbewahrungsräume



Ein Gewächshaus, ein Kompostplatz und eine Außendusche runden das Gesamtpaket ab. Die Errichtung eines Pools ist möglich.

Die Pläne weichen von der tatsächlichen Raumaufteilung wie oben beschrieben ab. Energieausweis und eine genaue Betriebskostenaufstellung werden nachgereicht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie. Ansehen lohnt sich allemal.

Für Ihre Fragen, weitere Fotos, Auskünfte, Unterlagen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei Fragen zu Finanzierungen.

Ich freue mich auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.