

## Perfektes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Siedlungslage



**Objektnummer: 7939/2300160127**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8435 Leirring
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	327,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

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.



**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

Sie suchen ein Haus mit viel Platz und Potential in schöner Siedlungslage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das Haus bietet eine Gesamtfläche von 252 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und ist auf insgesamt 10 Zimmer verteilt. Ob als großes Familienhaus oder als Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten, separat begehbar über das zentrale Stiegenhaus. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

Das Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne, komplett eingezäunte und uneinsichtige Garten mit alten Bäumen, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine Loggia und der große Wintergarten bieten zusätzlichen Raum für gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden. Die ruhige Lage in einer schönen Siedlung verspricht pure Erholung und lädt zu Spaziergängen ein.

Die Aufteilung des Hauses ist wie folgt:

EG:

Zentrales Stiegenhaus, Vorzimmer, „Tearoom“, Wohnzimmer mit Ausgang in den Wintergarten mit offenem Kamin, Esszimmer, Küche mit Durchreiche ins Esszimmer, Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, WM-Anschluss, Bidet, WC und Fenster, Schlafzimmer, Schrankraum mit Ausgang in den Garten, Büro

OG bzw. 2. Wohneinheit:

zentrales Stiegenhaus, Vorzimmer, Büro, Wohnzimmer mit Ausgang auf die vollverglaste Loggia, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und eines davon mit Fenster und Bidet

Keller:

Jägerstube, Wellnessraum mit Sauna, Dusche, Waschbecken und WC, Lagerraum, Technikraum, Heizraum, weitere Küche wäre möglich

Garten:

Pool mit Überdachung, Gartendusche, Pavillon, Gartenhütte, Doppelgarage für 2 Autos mit elektrischen Rolltor, elektrisches Einfahrtstor

Die Verkehrsanbindung ist ideal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen

Gehminuten zu erreichen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten, alles ist in kurzer Zeit erreichbar.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap