

**Green green grass of home - sonnige, einzigartige Lage im  
Grünen - einfach ein Grünoase!**



**Objektnummer: 7327**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3264 Gresten-Land
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,90
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf





















## Objektbeschreibung

Die Lage dieses Landhauses ist einzigartig! **Wenn Sie Ruhe und Natur suchen, dann sind Sie hier fündig geworden!**

Umgeben von Wiesen, einem kleinen Wäldchen, einem Bach, der zu einem Teich umfunktioniert werden kann und einer traumhaften Aussicht können Sie Ihr Leben so richtig genießen. Hier ein Platz wo Kraft getankt werden kann. Eine Oase für kleine oder große Familien - für Naturliebhaber die das Besondere suchen!

**Die Wohnräume verteilen sich gut strukturiert auf ca. 210 m<sup>2</sup>.**

Das Haus ist renovierungsbedürftig, was besticht ist die außergewöhnliche Lage im Grünen. Das große Grundstück mit natürlicher Bepflanzung, Wiesenblumen, Sträuchern und Bäumen bietet einen wunderschönen Weitblick ins Grüne.

*Erdgeschoss* teilt sich wie folgt auf:

- zentrales Vorzimmer
- Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Abstellraum

*Obergeschoss*

- geräumiger zentraler Flur mit großer Garderobe



- 2 Schlafzimmer
  - Kinderzimmer
  - Bad mit Dusche
  - Getrennte Toilette (Kleinkläranlage)
- 
- 3 Garagen
  - Heizraum
  - Kellerraum
  - Abstellraum
  - Ölzentralheizung

Das Haus wurde in den 60er Jahren in ziegelmassiver Bauweise errichtet.

**Verkaufspreis: Euro 199.000,00**

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [069919248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.