

## **CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IN GRÜNROHELAGE - FERNBLICK**



**Objektnummer: 4832/1395**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Ulrichskirchen-Schleinbach
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,00 €
<b>Heizkosten:</b>	98,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert W. Pabisch**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Karolinengasse 28/41  
1040 Wien

H +43 699 16 007 007





















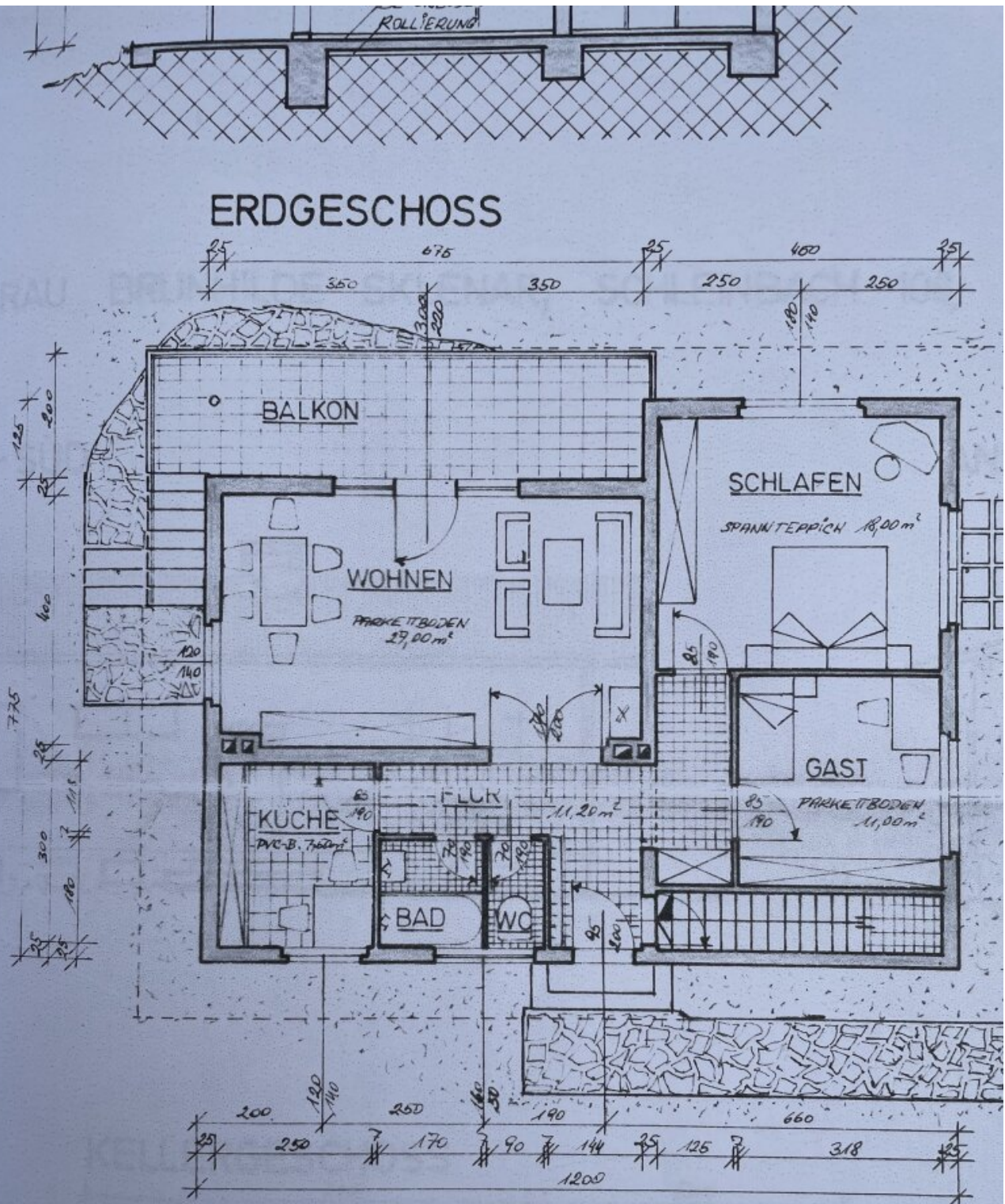






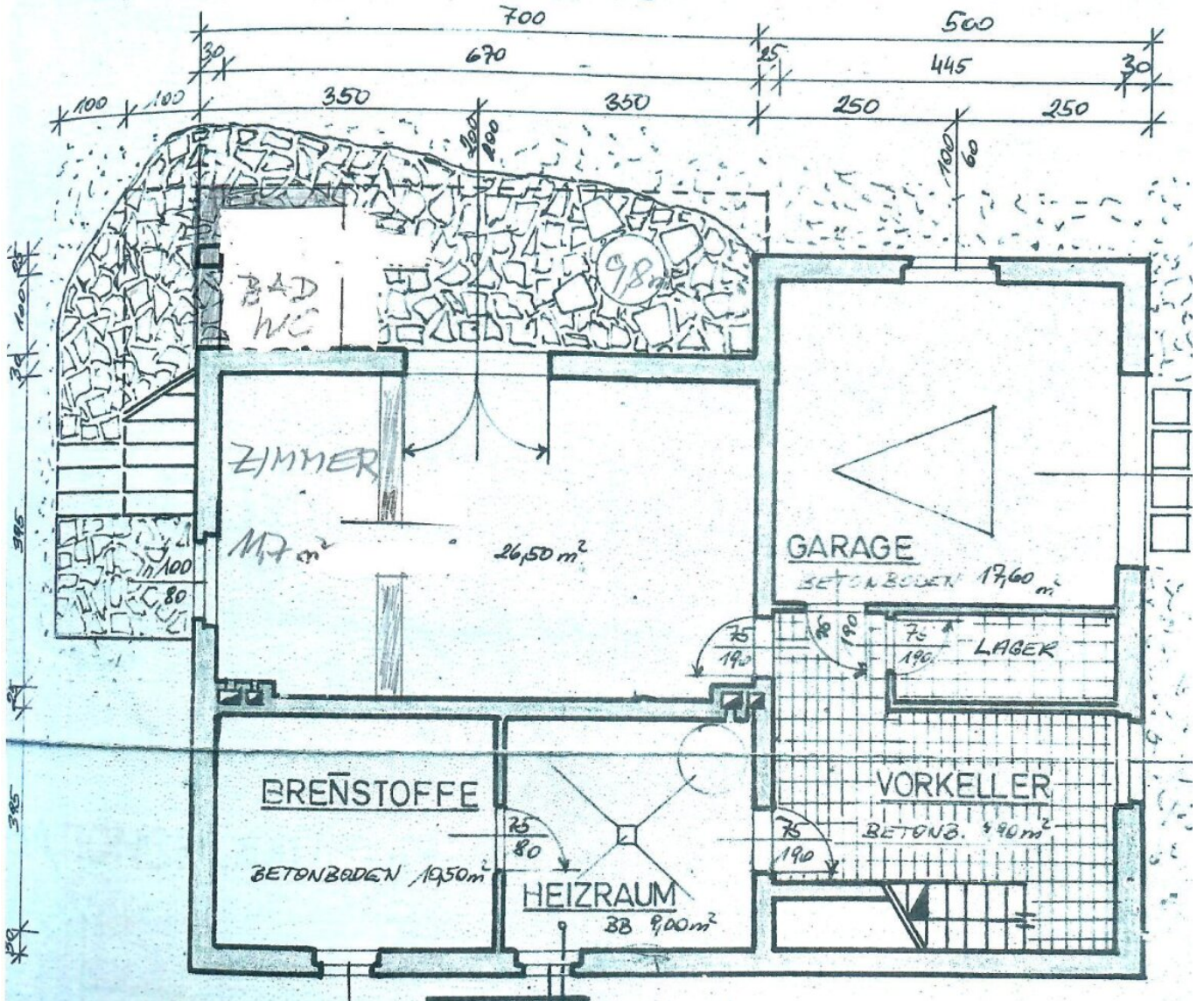


# ERDGESCHOSS



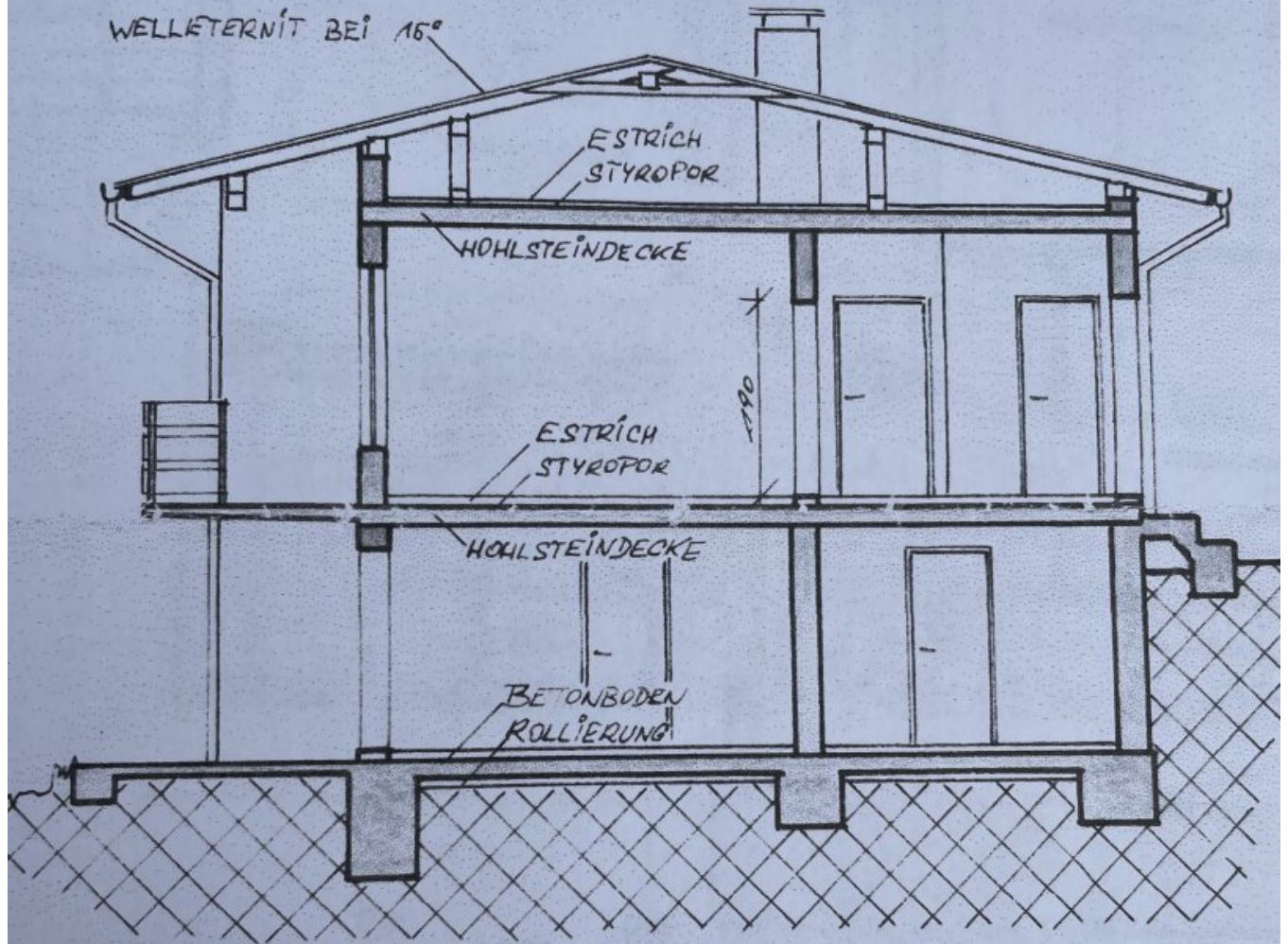


# KELLERGESSCH

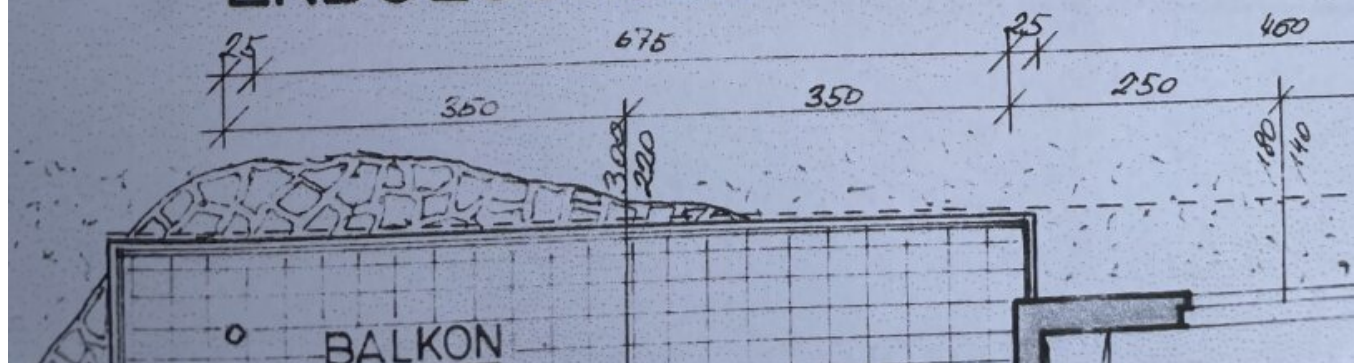




# SCHNITT



# ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilien-Haus in sehr gutem Zustand liegt am Ende einer Sackgasse in absoluter Grünruhelage in der freundlichen Gemeinde Schleibach/Ulrichskirchen (Nähe Wolkersdorf).

Hinter der Liegenschaft befindet sich direkt der Waldesrand - seitlich bietet sich ein wunderbarer Fernblick in die Landschaft des Weinviertels, den man von der Balkon-Loggia vor dem Wohnzimmer genießen kann.

Schleibach liegt nur ca. 25 Min. von Wien entfernt - es sind nur wenige Minuten von der **Autobahn A5** bis zum Haus.

In der Ortschaft gibt es eine **Schnellbahn-Station Richtung Wien** - ein Einkaufs-Zentrum findet man ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Das Haus wurde im Jahr 1970 errichtet - Instandhaltungen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt (1992 Generalsanierung und zuletzt 2023 die gesamten Geländer/Brüstungen im Aussenbereich).

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoß:** Eingangsbereich und Vorraum / WC / Bad mit Wanne / 2 Schlafzimmer (12 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup>) / Wohnzimmer (28 m<sup>2</sup>) / Balkon-Loggia (ca. 17 m<sup>2</sup>) / halboffene Küche

**Untergeschoß:** Wintergarten mit Eingang / Bad mit WC und Dusche / 2 Räume / Garage / Heizraum / Brennstoff-Lager

**Haustechnik:** moderne Windhager Pellets-Heizung / Solar-Anlage am Dach / neue Photovoltaik-Anlage im Garten

**Garten:** Hinter dem Wohnhaus findet man einen wunderschönen, großen Garten ( ca. 722 m<sup>2</sup>) mit div. Obstbäumen und Altbaumbestand.

Diese Liegenschaft zum fairen Preis ist ideal für die Familie, die ruhig in der Natur, aber trotzdem nahe zu Wien, leben möchte!



Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.