

## Dorfruhelage im Geburtsort von Joseph Haydn



**Objektnummer: 7939/2300160323**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2471 Rohrau
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	1.469,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	438.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Andreas Windberger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410056









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

Dorfruhelage im Geburtsort von Joseph Haydn

Dieses romantische, zweigeschoßige und voll unterkellerte Wohnhaus verfügt über rund 110m<sup>2</sup> Wohlfühl-Wohnfläche mit Terrasse. Der Bereich hinter dem Haupthaus eröffnet einen weitläufigen, abgesonderten Gartenbereich, der mit seinem Schatten spendenden Altbaumbestand und der absoluten Ruhelage, den Charakter einer Parkanlage in einem Erholungsgebiet hat. In diesem „Secret Garden“ befindet sich eine große Scheune zur mannigfaltigen Nutzung, Garagen, Hobbys, ... Das ganze Objekt befindet sich in einem guten Gesamtzustand, das mit etwas Zuwendung zu einem wahren Juwel entwickelt werden kann. Direkter Zugang zum Naturschutzgebiet mit auengleichen Wasserläufen, die zB. zum Kanufahren einladen. Die Nähe zum Schloss Rohrau und zum Geburtshaus von Joseph Haydn unterstreichen die Bedeutung dieses geschichtsträchtigen Ortes..

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Kontaktieren Sie mich noch heute!

Gerne gebe ich weitere Auskünfte. Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich - und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck des Hauses und der idealen Lage. Gerne bin ich Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Mag Markus Windberger**

0699 184 100 56

markus.windberger@immo-company.at

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 <5.500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.500m

Kindergarten <5.500m

Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.000m

Polizei <7.500m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap