Großzügiges Zweifamilienhaus mit gepflegtem Garten und viel Platz

Objektnummer: 7939/2300160359

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

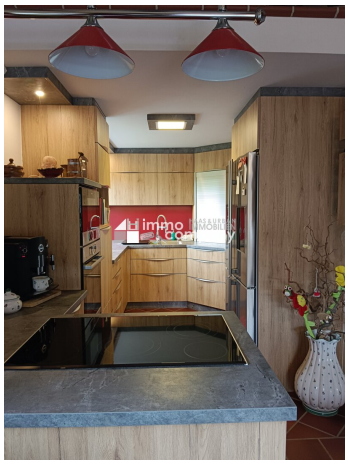
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Bad Erlach
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	240,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m²
Keller:	46,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 177,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,58
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Edith Schwartz



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 company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Erlach! Dieses wunderschöne Zweifamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von ca. 240m² Wohnfläche, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben. Das Haus besteht aus zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen. Sie können die kleineren Wohneinheit auch als Ordination oder Büro einrichten. Die Wohneinheit hat ca. 86 m² und setzt sich zusammen aus Vorraum, Küche mit Essecke, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC und ein Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang in den Garten.

Die Hauptwohnung betreten Sie durch den ebenerdigen Eingangsbereich mit Waschküche und WC und begeben sich dann über ein paar Stufen ins Erdgeschoss, wo Sie der helle, freundliche Essbereich mit offenem Kamin und Ausgang auf die ca. 20 m² große Terrasse erwartet. Die neue Küche mit kleiner Kochinsel lädt Sie zum gemeinsamen kochen und genießen ein.

In den Mansarden empfängt Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase mit dem großzügigen zentralen Wohnzimmer mit Balkon und den rundumlaufenden Schlafzimmern, Schrankraum, Badezimmer, WC und Abstellraum.

Im Garten hinter dem Wohnhaus befindet sich ein eingebautes Polyester Pool, 8x4m, mit Überdachung und Beleuchtung und gleich daneben das ca. 37 m² großes Blockhaus mit Sauna, Ruheraum, Küchenzeile, Dusche mit Waschbecken und WC. Über eine Leiter erreichen Sie hier auch noch einen Schlafplatz. Dieser hintere Bereich ist durch Mauern und dem Blockhaus fast vollständig blickgeschützt und so Ihre ganz private Wellnessoase.

Zur Wasserversorgung des Pool und zum gießen gibt es einen eigenen Hausbrunnen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und wird mit einer Ölzentralheizung beheizt. In den Bädern, der Küche und dem Essraum in der Hauptwohnung wurde eine Fußbodenheizung verlegt, in den übrigen Räumen, inklusive Garage und Blockhau befinden sich Heizkörper. Weiters kann man die Zentralheizung nach einem Service auch mit einem Allesbrenner befeuern. In der kleineren Wohnung steht Ihnen ein Kachelofen zur Verfügung und in der Hauptwohnung ein offener Kamin. Mit diesen alternativen Heizquellen können Sie auch in der Übergangszeit eine behagliche Wohnatmosphäre zaubern. Der Anschluss an das öffentliche Fernwärme -oder Erdgassystem wäre möglich.

Der Vorgarten des Hauses wurde liebevoll bepflanzt und mit Hochbeeten und einem Glashaus ausgestattet. Neben dem Vorgarten befindet sich die großzügige Garage und vor der Garage auch noch ein Abstellplatz für Ihr Auto. Auch der Vorgarten verfügt über ein Einfahrtstor, falls Sie noch mehr Platz für ihre Fahrzeuge benötigen.

Die Verkehrsanbindung ist dank der nahegelegenen Bushaltestelle und des Bahnhofs ideal,

um schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden zu gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken und Supermärkten, bis hin zu Schulen und Kindergärten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Bad Erlach und lassen Sie sich von ihrem Charme und ihrer Vielfalt begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

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 <500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap