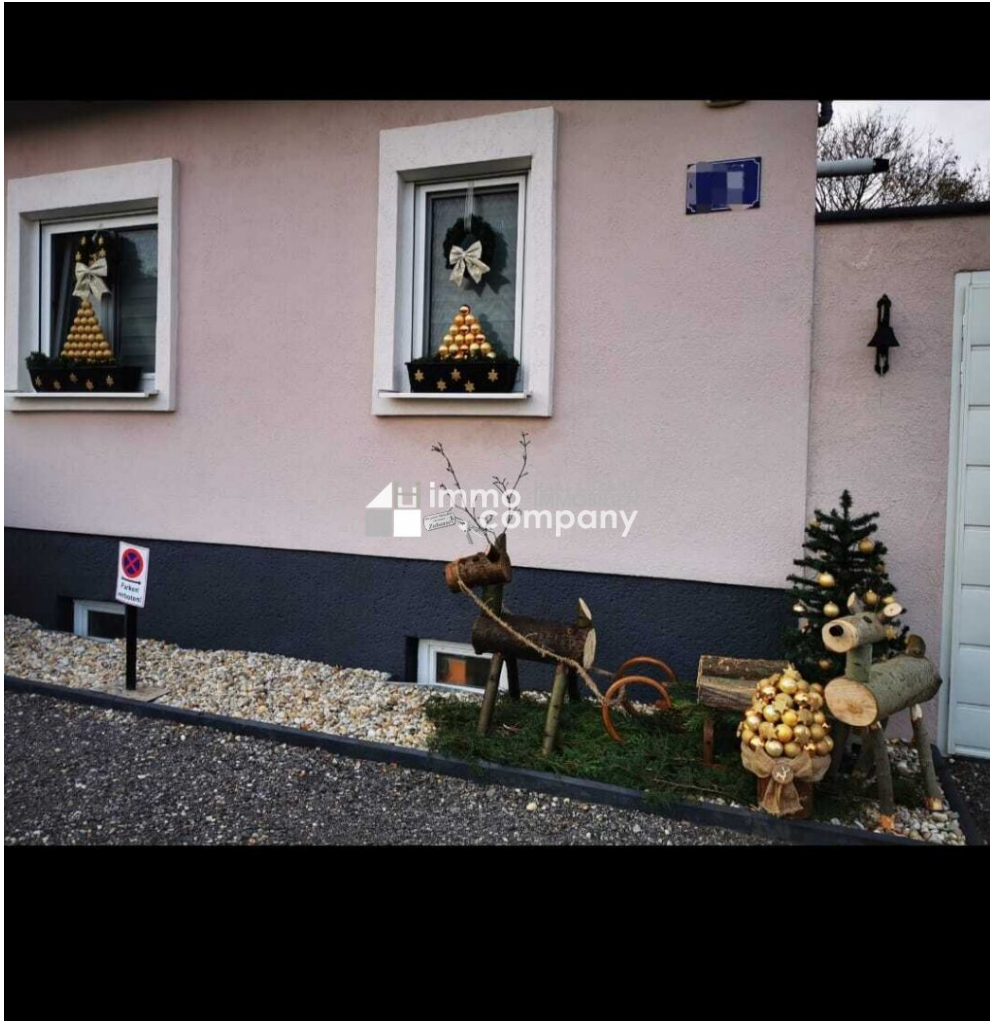


**HIER LÄSST SICH AUF EINER EBENE WOHNEN -  
Bungalow mit Wohlfühlgarten und großem Parkplatz**



**Objektnummer: 7939/2300160396**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	315,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



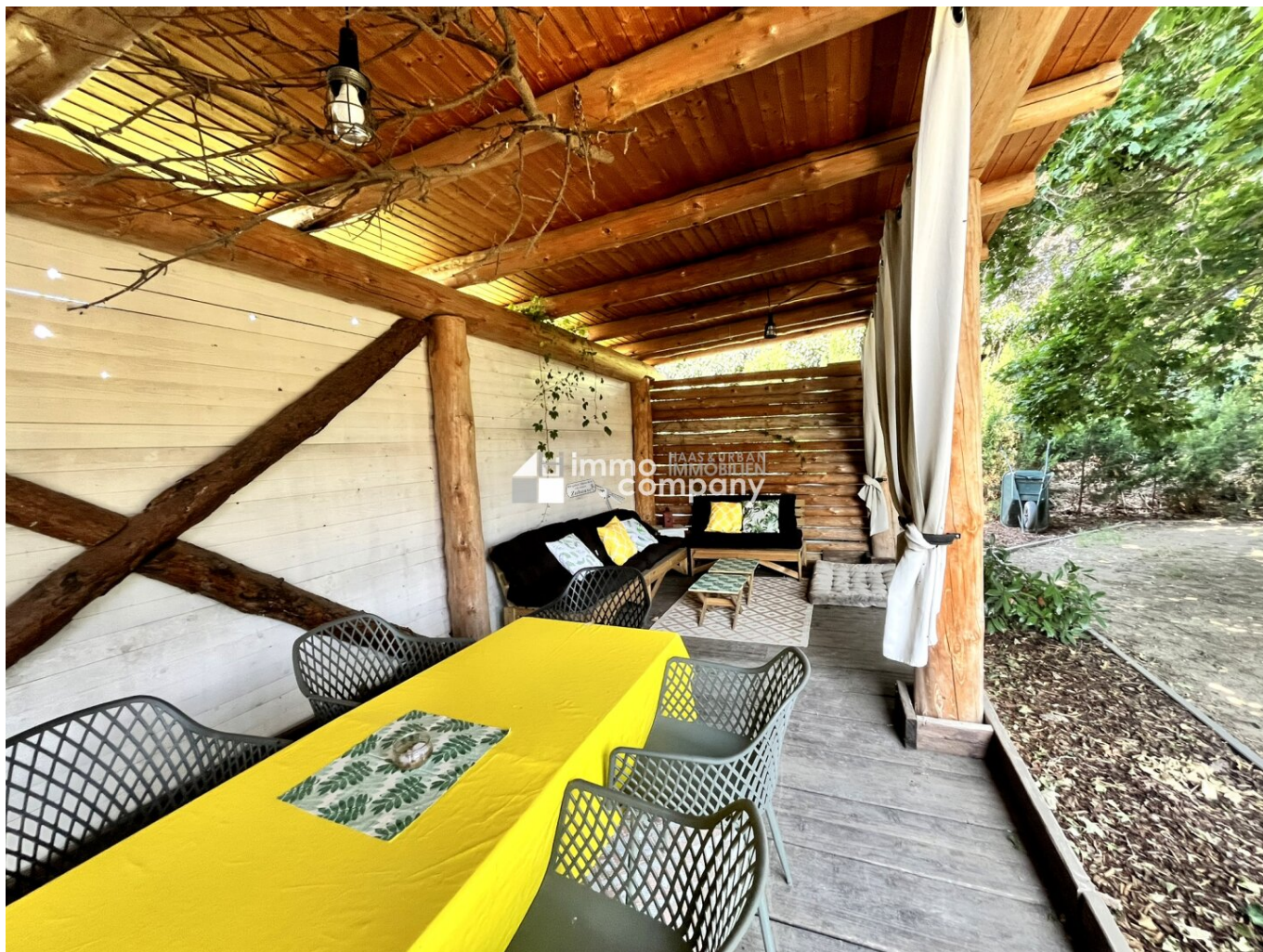
**Birgit Pinczker**

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

**HIGHLIGHTS - Bungalow auf einer Ebene - Schwimmteich im Garten mit rund 90m<sup>2</sup> - Pergola aus naturbelassenen Baumstämmen mit rund 50<sup>2</sup> - fünf Autoabstellplätze (ideal auch zum vermieten)**

Sind Sie auf der Suche nach einer gepflegten und großzügigen Immobilie in schöner Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Inmitten der idyllischen Gemeinde Zwölfaxing in Niederösterreich befindet sich unser rund 60m<sup>2</sup> große Bungalow, welcher Ihnen auf insgesamt 683m<sup>2</sup> Fläche viel Platz zum Leben und Entspannen bietet. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Garten, der mit viel Liebe zu einem wahren Paradies gestaltet wurde. Angenehme Stunden verbringen Sie in der Pergola mit gemütlicher Lounge. Abkühlung finden Sie im eigenen Schwimmteich. Mit Familie oder Freunden genießen Sie den Blick von der Terrasse aus auf Ihr Grünparadies. Hier lässt es sich wunderbar in die Natur eintauchen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Den Bungalows betreten Sie über den Vorraum, welcher zentral liegt und Zugang zu den weiteren Zimmern bietet. Es erwartet Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, welches mit einer Wanne, Waschbecken, Handtuschheizung, Fenster, Waschmaschinenplatz ausgestattet ist und noch weiteren Platz für eine Dusche bietet, sowie eine Toilette. Im gemütlichen Wohn-Essbereich mit Küche befindet sich ein Schwedenofen, welcher ergänzend zur Gasheizung für wohlige Stunden sorgt. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie auf die großzügige Terrasse mit rund 25m<sup>2</sup>. Diese wurde so vorbereitet, dass Sie einfach als zusätzlichen Wohnraum verbaut werden könnte. Die Terrasse kann mit der elektrischen Markise komplett beschattet werden und Sie genießen hier einen tollen Blick auf den Schwimmteich. Im hinteren Bereich befindet sich die Pergola mit gemütlicher Sitzecke, ein Gartenbereich mit schönen Bäumen, die Schatten spenden und Platz für Hängematten bieten.

Auch die technischen Aspekte des Hauses lassen keine Wünsche offen. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung des Stromzählers sowie der Stromleitungen, der Gastherme, der Wasserleitung, sowie der Abwasserleitungen, der Fenster mit Aussenrollos und Fliegengitter und des Fassadenanstrichs. Generell wird das Haus liebevoll und pfleglich gehalten.

Das Haus verfügt über sechs Parkplätze, die entweder für den Eigenbedarf genutzt oder vermietet werden können. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass in Wien und Schwechat das Parkpickerl eingeführt wurde, sodass eine Vermietung durchaus denkbar ist. Darüber hinaus gibt es eine Wartungsgrube für Autoreparaturen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist ideal. Eine Busverbindung sowie der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an umliegende Städte und Ortschaften. Auch für Familien mit Kindern ist das Haus ideal gelegen, da sich eine Schule und ein Kindergarten in der Nähe befinden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell zu erreichen, sodass Sie keine langen Wege für Besorgungen zurücklegen müssen.

**Sie möchten den Bungalow besichtigen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Paradies persönlich zu zeigen.**

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.

**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 <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m



Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap