

## **ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS/HOF IN RUHIGER LAGE**



**Objektnummer: 6352/1934**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7022 Schattendorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 469,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,29
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

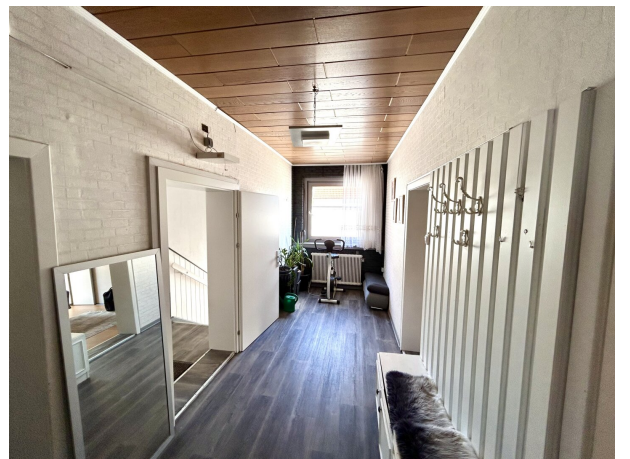
### **PW AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















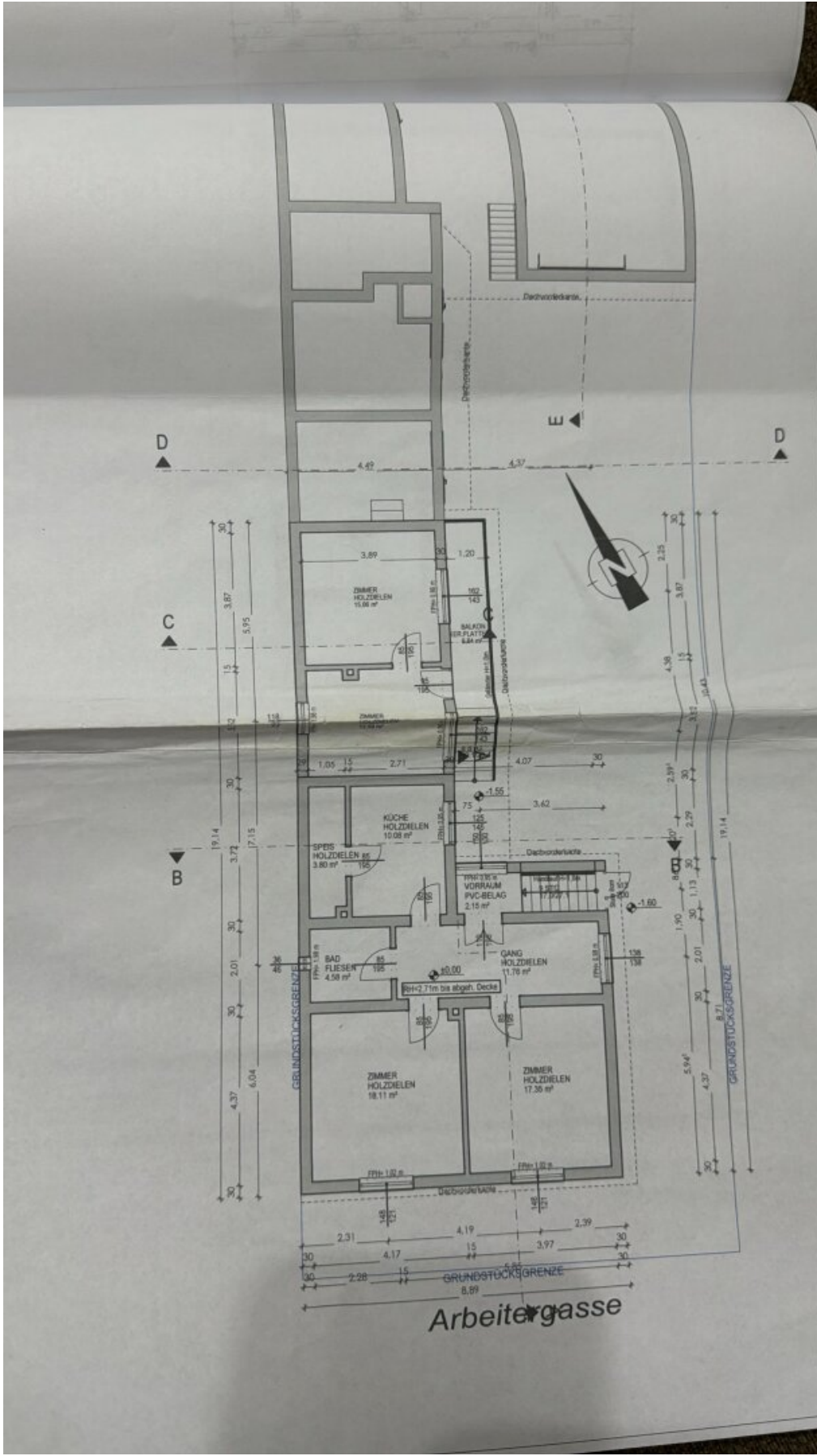


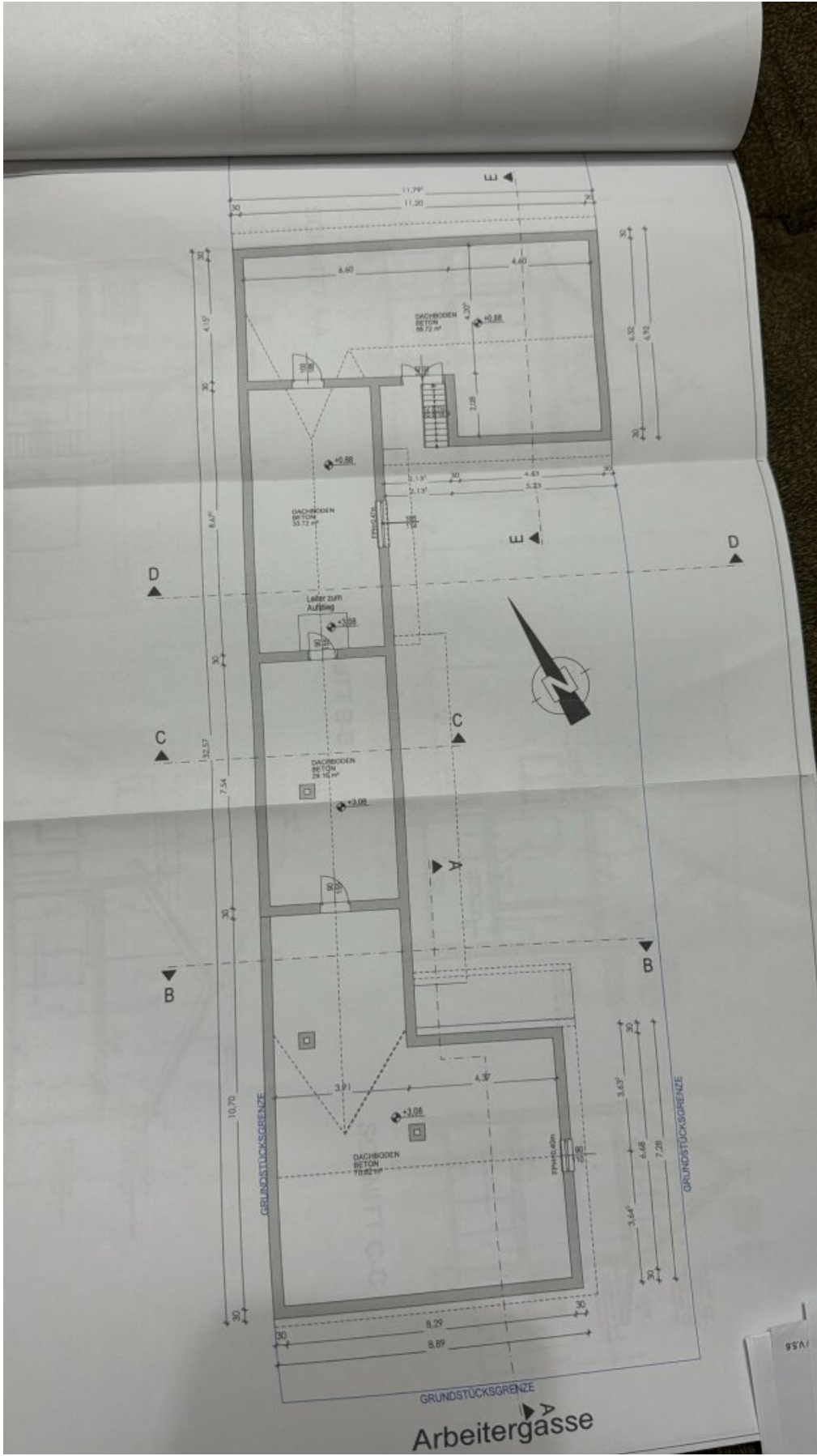
# Topographie

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Wohnnutzfl.
KG	Keller	16,87 m <sup>2</sup>	
	Keller	16,12 m <sup>2</sup>	
	Keller	4,16 m <sup>2</sup>	
	Gang	10,98 m <sup>2</sup>	
	Technikraum	9,53 m <sup>2</sup>	
	Keller	28,71 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	10,44 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	10,99 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	7,10 m <sup>2</sup>	
	Stall	13,08 m <sup>2</sup>	
	Überdachung	18,17 m <sup>2</sup>	
	Werkstatt	29,18 m <sup>2</sup>	
	EG	Zimmer	
Zimmer			17,35 m <sup>2</sup>
Gang			11,76 m <sup>2</sup>
Vorraum			2,15 m <sup>2</sup>
Bad			4,58 m <sup>2</sup>
Speis			3,80 m <sup>2</sup>
Küche			10,08 m <sup>2</sup>
Zimmer			13,58 m <sup>2</sup>
Zimmer			15,06 m <sup>2</sup>
Balkon		6,84 m <sup>2</sup>	
Dachboden	Dachboden	56,72 m <sup>2</sup>	
	Dachboden	33,72 m <sup>2</sup>	
	Dachboden	29,16 m <sup>2</sup>	
	Dachboden	70,62 m <sup>2</sup>	

SUMMME	Gesamt	Nutzfläche	Wohnnutzfl.
KG	175,33 m <sup>2</sup>	175,33 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
EG	103,31 m <sup>2</sup>	6,84 m <sup>2</sup>	96,47 m <sup>2</sup>
Dachboden	197,06 m <sup>2</sup>	197,06 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme	475,70 m <sup>2</sup>	379,23 m <sup>2</sup>	96,47 m <sup>2</sup>

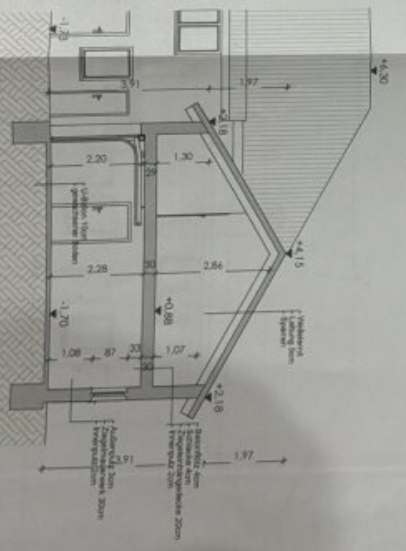
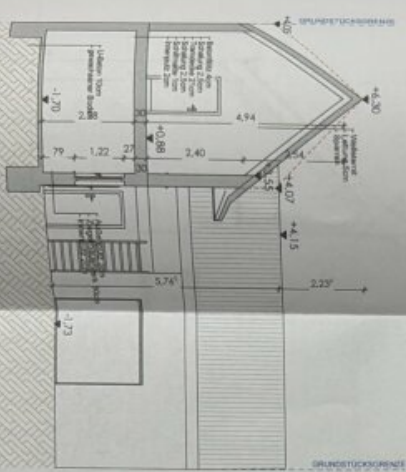
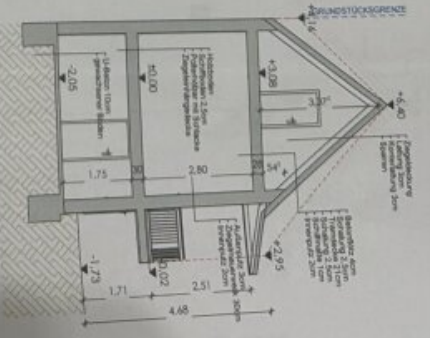
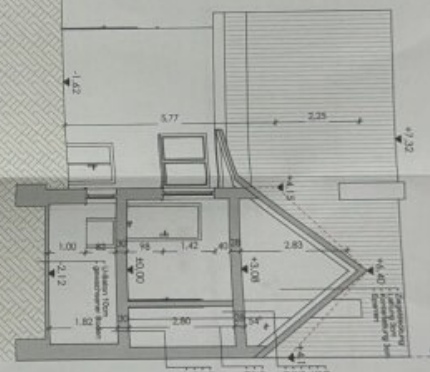
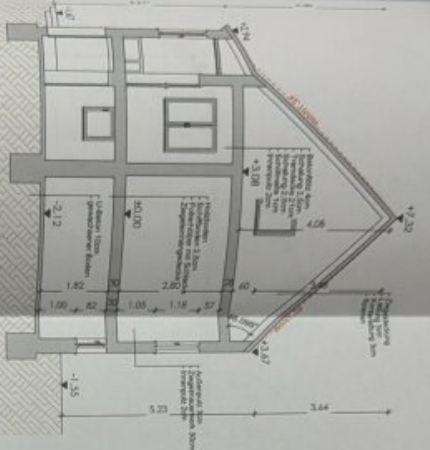
Grundstücksfläche 525,00 m<sup>2</sup> gem. BEV  
 Bebaute Fläche 235,38 m<sup>2</sup>  
 Bebauungsdichte 44,83%



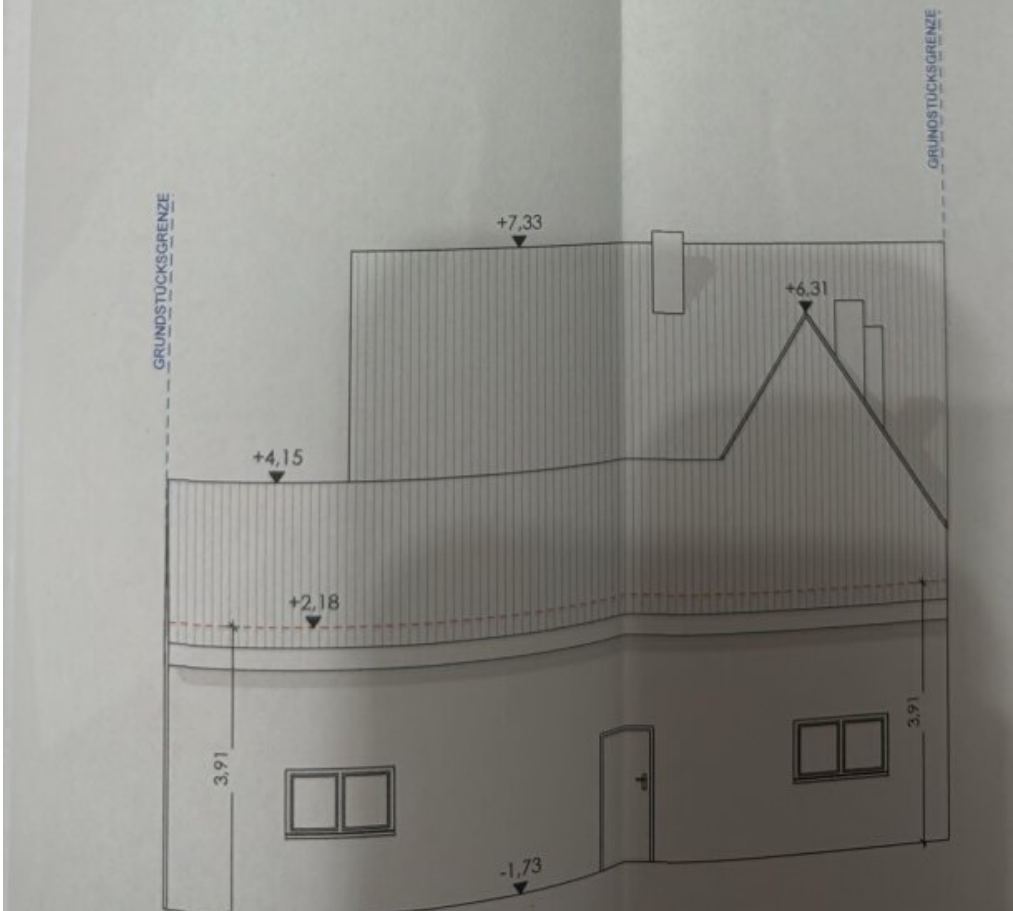
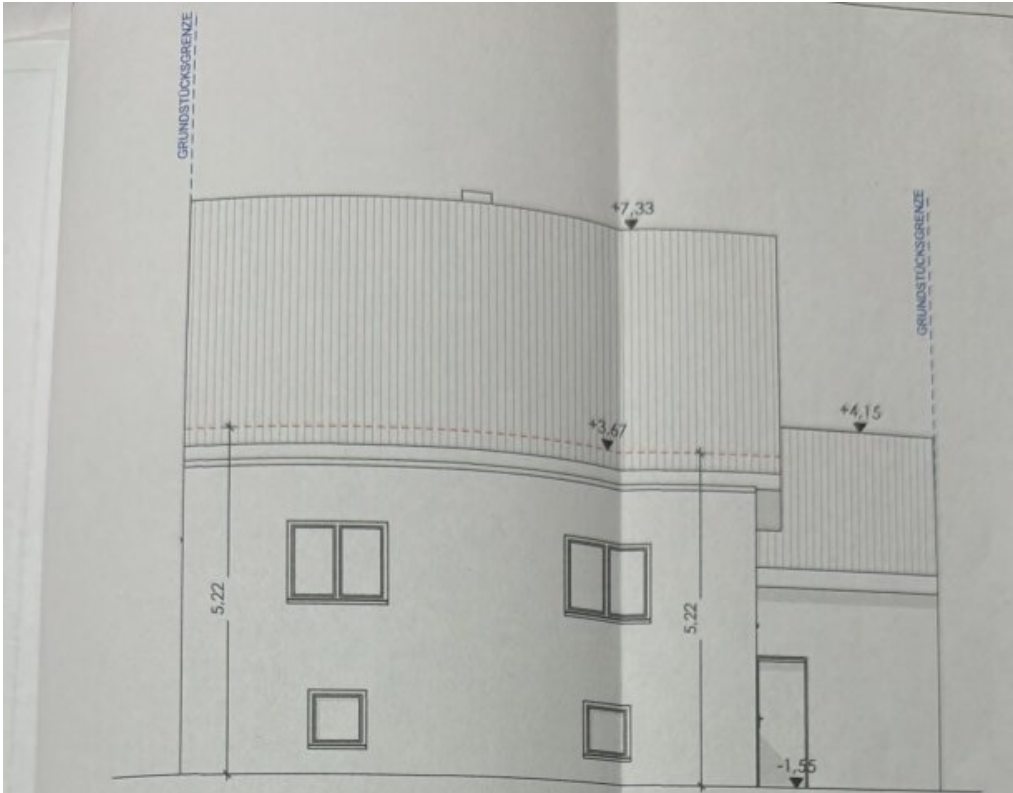


Arbeitergasse

95A







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - eine wunderschönes Einfamilienhaus in Schattendorf nahe Mattersburg!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

**Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/17fNICKAiC2Aupq8PGlvGE.mp4>

### **ECKDATEN:**

Zimmeranzahl: 4

Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>

Grundfläche: 510 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1960

Heizungsart: Öl

Betriebskosten: mtl. ca. 150€

### **HIGHLIGHTS:**

Sanierung 2020

Großer Hof und Garten

Sehr ruhige Lage

Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden



Sofort beziehbare Wohneinheit

Signifikantes Erweiterungspotenzial der Wohnfläche

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Ortschaft Schattendorf nahe Mattersburg und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Grundfläche von 510 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> und der perfekten Aufteilung der Zimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie.

Das EFH beinhaltet einen Keller, Erdgeschoss und einen großen, nicht ausgebauten Dachboden. Im Erdgeschoss befindet sich ein schöner, ruhiger Innenhof, der eine Fläche von 120 m<sup>2</sup> aufweist. Ebenfalls ist eine Garage für ein Auto verfügbar. Über den freundlichen Flur gelangen Sie direkt in die Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Die vielen und großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Der moderne und teure Küchenbereich bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Der offene Grundriss ermöglicht es Ihnen, auch während des Kochens mit Ihren Gästen zu interagieren. Im hinteren Abschnitt der Immobilie ist ein großer Garten vorhanden.

Das Einfamilienhaus verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank. Hier können Sie sich wunderbar zurückziehen und ruhige Nächte verbringen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet, was für eine gute Belüftung sorgt. Der Laminat- und Fliesenboden verleihen dem Raum ein modernes und elegantes Aussehen.

Das Verkaufsobjekt bietet Ihnen ein enormes Potenzial: Eine sofort bezugsfertige Wohneinheit, ergänzt durch eine großzügige, unbebaute Fläche im Erdgeschoss und einem geräumigen Dachboden, ermöglicht eine signifikante Erweiterung des Wohnbereichs.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung mittels Bus und Zug. Der Bahnhof ist ebenfalls bequem erreichbar, was Ihnen eine schnelle und einfache Anbindung an andere Ortschaften ermöglicht.

Sie finden auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Tankstellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die zentrale und nahe Anbindung zu Mattersburg, Eisenstadt und Ödenburg/Sopron ist die Immobilie für Familien ideal, da es in der Nähe Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule gibt. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, mit Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern in der Umgebung.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 150€ monatlich. Hierzu kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für

eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 660 7090678](tel:+436607090678)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap