

BUNGALOW in ruhiger, grüner Lage mit Garten, Keller und Garage nahe Kittsee



Objektnummer: 7939/2300160438

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Berg
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	503,00 m ²
Keller:	62,50 m ²
Heizwärmebedarf:	215,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,62
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	72,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

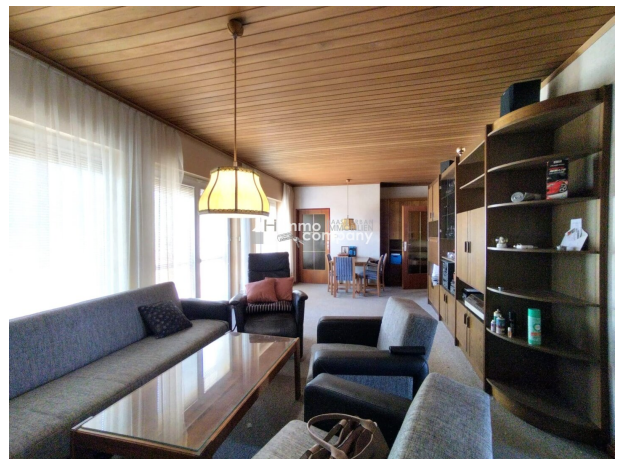
Ihr Ansprechpartner



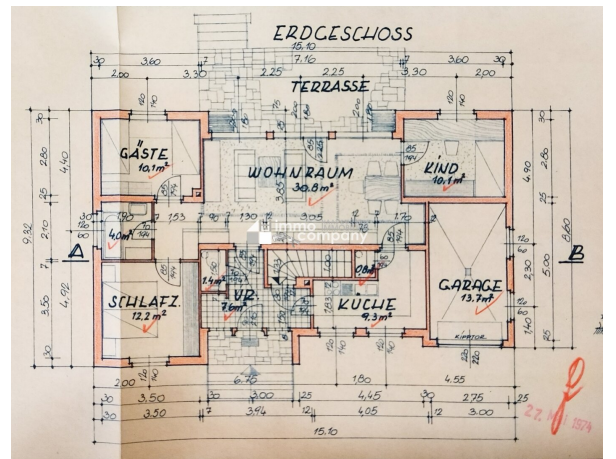
Katharina Wisner

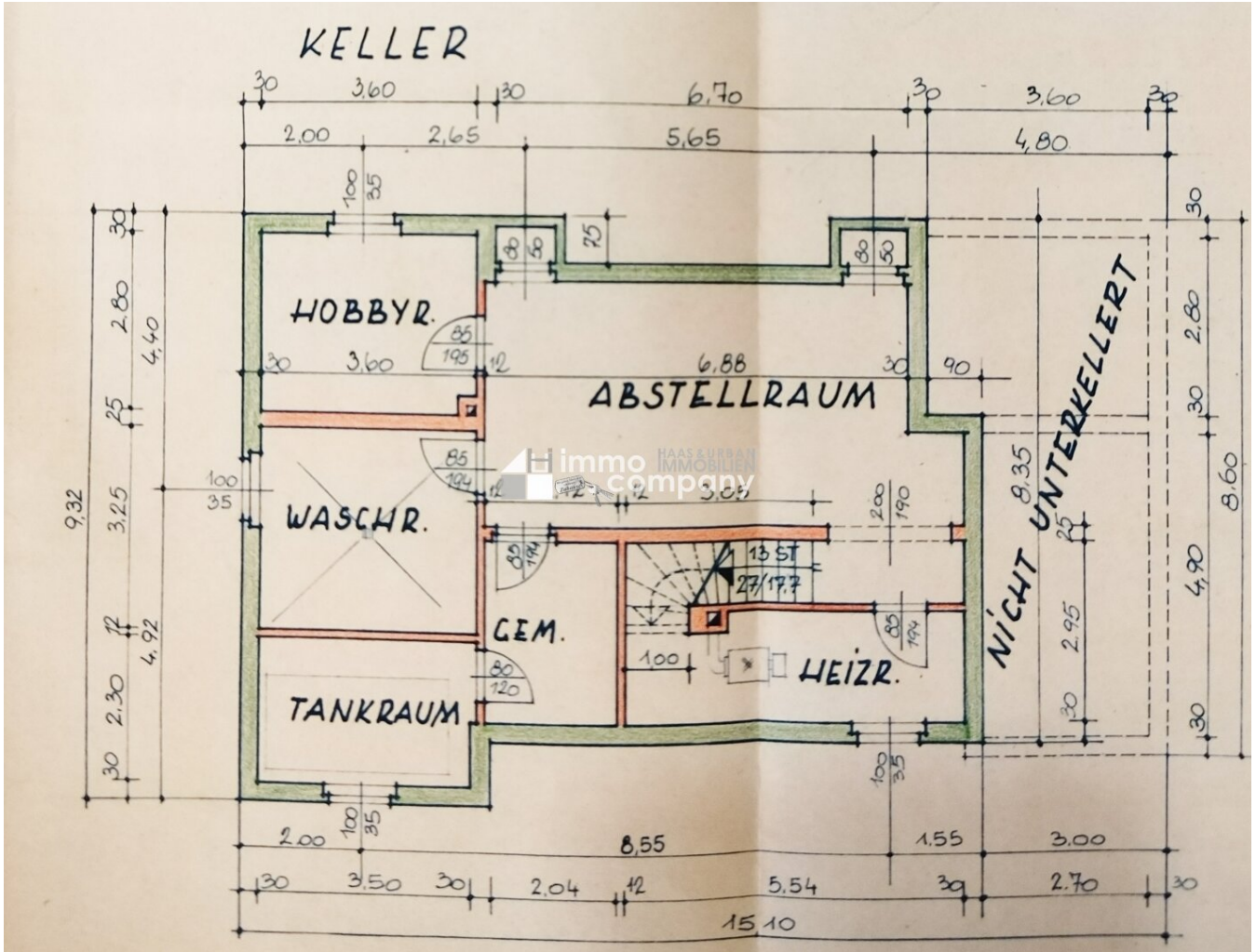
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH











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

Haus in toller Lage nahe Bratislava - viel Grün und Ruhe!

Die idyllische Ortschaft Berg liegt in Niederösterreich, direkt an der Grenze zum Burgenland und der Slowakei, eingerahmt vom Weingärten, sanften Hügeln, Feldern und Wäldern.

Hier erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus, ideal für eine Familie oder ein Paar.

Mit einer **Wohnfläche von 86 m²**, einem **großen Keller**, einer **Garage** und einem **pflegeleichten Garten** rund ums Haus ist diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Der gut geschnittene Bungalow bietet Ihnen mit **insgesamt 4 Zimmern** Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Diese Räume stehen Ihnen auf einer Ebene zur Verfügung :

Vorzimmer, 7,6 m²

Küche, 9,3m²

Abstellkammer, 0,8m²

Wohnzimmer, 30,8 m²

Schlafzimmer, 12,2 m²

Kinderzimmer 1, 10,1m²

Kinderzimmer 2, 10,1 m²

WC, 1,4 m²

Badezimmer, 4,0 m²

Terrasse, 17,9 m²

Zusätzlich stehen Ihnen **3 Kellerräume** mit **insgesamt 62 m²** als Stauraum und für Hobbies oder eine Werkstatt zur Verfügung.

Der großzügige Garten und die gemütliche Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Blumenbeete oder einen Pool.

Genießen Sie von hier aus den schönen Fern, Berg - und Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Freiheit und Ruhe schenkt.

Die **geschützte große Südtterasse** ist der perfekte Orte, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und die Sonne zu genießen - eine **elektrische Markise**

über die gesamte Breite sorgt für angenehme Stunden.

Das Haus wurde **Aussen** im Jahr 2009 **hochwertig saniert** und hat einiges zu bieten:

- Wärmeschutzfassade
- Bramac-Ziegeldach
- Klimaanlage
- Aussenjalousien
- Garage mit elektr. Tor
- elektrische Markise
- Alarmanlage

- Sicherheitskamera
- Brix – Gartenzaun mit elektrischem Tor
- Gardena-Bewässerungssystem im ganzen Garten
- Rasen - Mähroboter

Innen benötigt dieses sympathische Objekt ein **Update** – Böden, Heizung und Küche sollten Sie nach Ihren Wünschen neu gestalten.

Momentan können Sie hierzu **zahlreiche attraktive hohe Förderungen** von Bund und Land in Anspruch nehmen, um das Haus auf modernsten Standard zu bringen.

LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle zum **Bahnhof Kittsee** und den direkten Anschluss an die **Autobahn A6** optimal.

So können Sie rasch Richtung Wien oder Bratislava pendeln.

Auch die direkte Nähe zu **Kindergarten und Volksschule**, einem **Lebensmittelgeschäft** und einem **praktischen Arzt** im Ort machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Senioren.

Sehr gerne beantworte ich Ihnen alle Fragen zu diesem sympathischen Bungalow und stehe Ihnen für die Vereinbarung einer **kostenfreien und unverbindlichen Besichtigung** zur Verfügung! (Termine auch Abends oder am Wochenende möglich)

Obhliadka domu je možná aj v slovenskom jazyku - počas prehliadky nás podporí môj slovensky hovoriaci kolega.

Hier erwartet Sie ein traumhaftes Wohngefühl in einer ruhigen und idyllischen Umgebung.

Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Berg!

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

Apotheke <3.000m

Arzt <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap