

**ALLES AUF EINER EBENE - Einfamilienhaus mit zwei
Eingängen und viel Platz!**



Wohnzimmer mit Essplatz

Objektnummer: 7939/2300160613

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Bad Erlach
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	161,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,90
Kaufpreis:	282.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

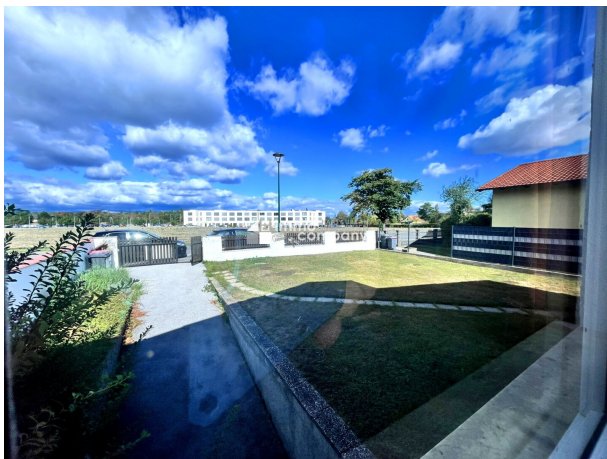
10.152,00 € inkl. 20% USt.

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

Objektbeschreibung

-->> TOP Pool im Garten - große Terrasse - 6 Zimmer - zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen möglich - komplett unterkellert - rund 35 - 40m³ Holz zum Heizen vorhanden

Haben Sie schon immer von einem gemütlichen Zuhause in ländlicher Umgebung mit guter Infrastruktur geträumt? Dann ist dieser Bungalow in Bad Erlach genau das Richtige für Sie! Das Haus steht auf rund 570m² Grundfläche und bietet Ihnen mit 6 Zimmer und Nebenräumen viel Platz. Das Haus selbst ist in einem gepflegten Zustand. Die großzügig gestaltete Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein, die passende Abkühlung holen Sie sich im Pool. Durch die beiden Eingänge besteht hier die Möglichkeit zwei Wohneinheiten zu machen. Das Haus wird teilmöbliert übergeben, so bleiben neben der Küche, dem Wohnzimmer, Esszimmer, Kästen, Couch, Regale.... in den verschiedenen Zimmern auch die Waschmaschine, der Trockner, der Fernseher, etc. im Haus. Die Fenster wurden ca. 1990 bis 1995 getauscht, ebenso wurde ein Vollwärmeschutz von 5 cm angebracht. Die Decke zum Dachgeschoss wurde 2022 mit rund 16 cm Mineralwolle gedämmt. Die Fenster sind fast gänzlich mit Thermo-Innenrollos versehen. Im Garten gibt es im vorderen und hinteren Bereich Wasser- und Stromanschlüsse. Sofortige Renovierungen bedarf es im hinteren Wohnbereich beim Strom und Sicherungskasten, zwei Fenster gehören getauscht, der Keller kann nach Bedarf noch ausgebaut werden, Innenräume nach individuellen Wünschen gestaltet werden..... Das Haus wurde 1963 gebaut.

Sie betreten Ihr neues Heim über den Windfang. Vom Vorzimmer aus ist ein Zimmer, die Küche und das große Wohnzimmer mit dem ersten Zugang zur Terrasse erreichbar (hier befindet sich ein Kaminanschluss, der die Möglichkeit eines Schwedenofens bietet). Danach erreichen Sie über den Raum mit der Waschplatz das großzügige Badezimmer mit zwei Waschbecken, ebenerdiger Dusche (2023 neu gemacht) und der sensationellen Eckbadewanne, sowie einem großen Fenster. Über den zweiten Flur - hier befindet sich der zweite Eingang - erreichen Sie das 2. WC (dieses gehört renoviert) und vier Zimmer (ein Zimmer mit vorhandenen Küchenanschlüssen, falls eine zweite Wohneinheit gemacht wird; ein Zimmer mit dem zweiten Zugang zur Terrasse). Über den zweiten Eingang kommt man zum Pool und den hinteren Bereich im Garten. Ausreichend Grünfläche befindet sich vor dem Haus.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet auf rund 90m² einen Vorraum, den Heizraum mit dem Warmwasserspeicher mit 200 Liter (Warmwasser über die Heizung oder Strom möglich). Dieser bietet die Möglichkeit an Solar angeschlossen zu werden. Weiter geht es mit einem Holzraum (der komplett gefüllt ist), ein riesiger Raum als Lagerfläche, eine Werkstatt und die Garage. Hier befindet sich der 2015 neu angeschaffte Pufferspeicher von 2000 Liter der Holzheizung. Und hier finden Sie weiteres Holz zum Heizen. Insgesamt gibt es bereits rund 35 bis 40 m³ Holz für die nächsten Winter.

Eine der größten Vorteile dieser Immobilie ist die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des

täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule und einen Kindergarten, sodass Sie sich keine Gedanken über lange Anfahrtswege machen müssen. Auch ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt, damit Sie immer schnell und einfach alles Notwendige besorgen können.

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen Gegend in Bad Erlach, umgeben von malerischen Landschaften und grünen Wiesen. Der Ort ist bekannt für seine natürliche Schönheit und seine gute Verkehrsanbindung. Mit dem Bus oder dem nahegelegenen Bahnhof sind Sie schnell in den umliegenden Städten und können sowohl die Ruhe der Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt genießen.

Sie möchten weitere Informationen, die Lage und weitere Details? Schreiben Sie mir gleich heute noch oder rufen Sie mich an!

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.