# Bungalow mit Charme und Komfort in Hauskirchen !!

Aussenansicht

**Objektnummer: 7526**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2184 Hauskirchen |
| **Nutzfläche:** | 97,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 84,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,19 |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

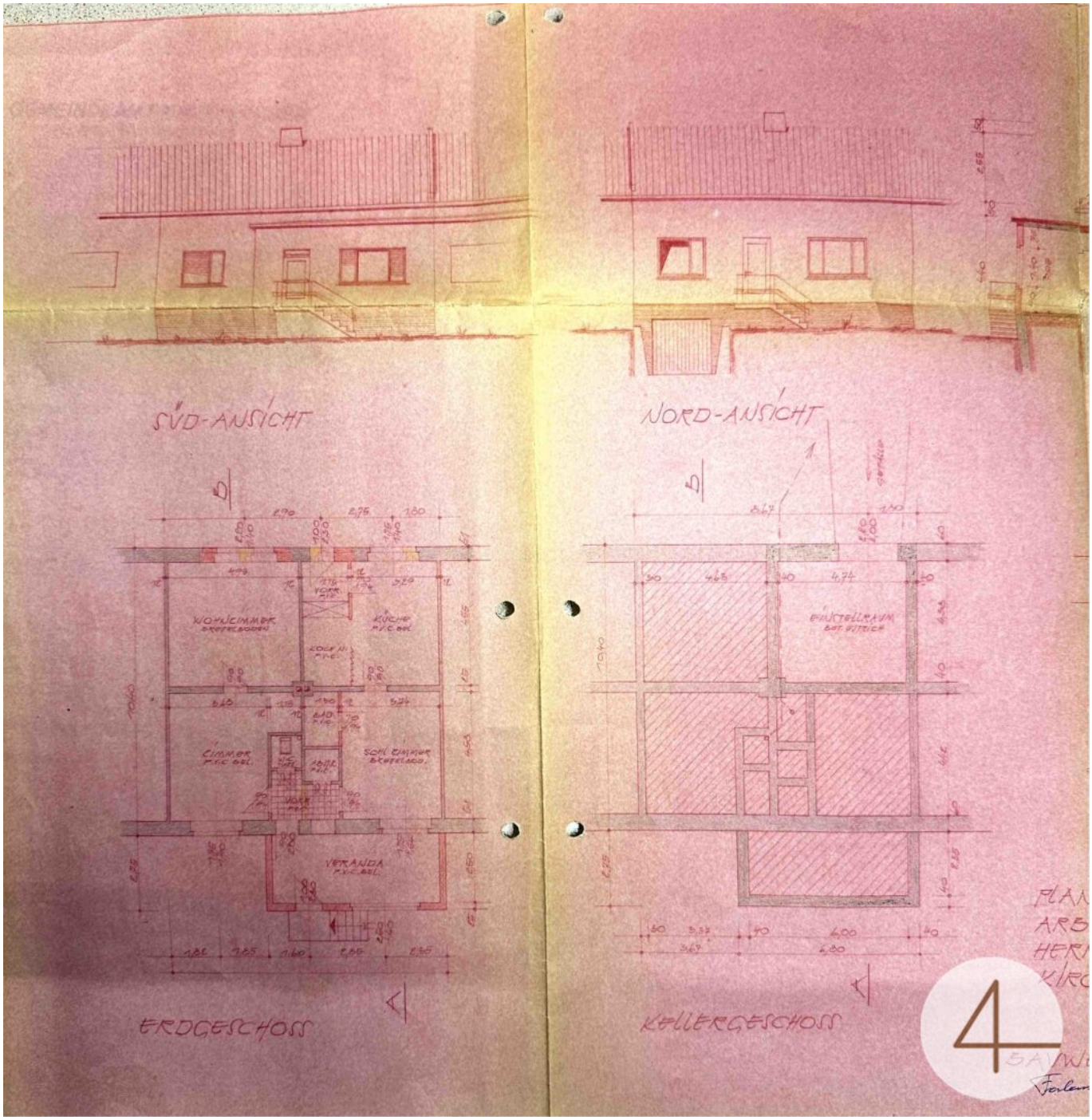
## Ihr Ansprechpartner

**Markus Dassler**

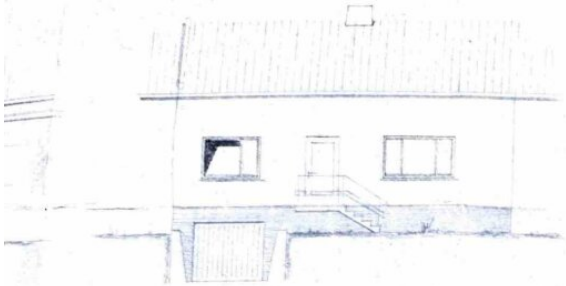
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

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

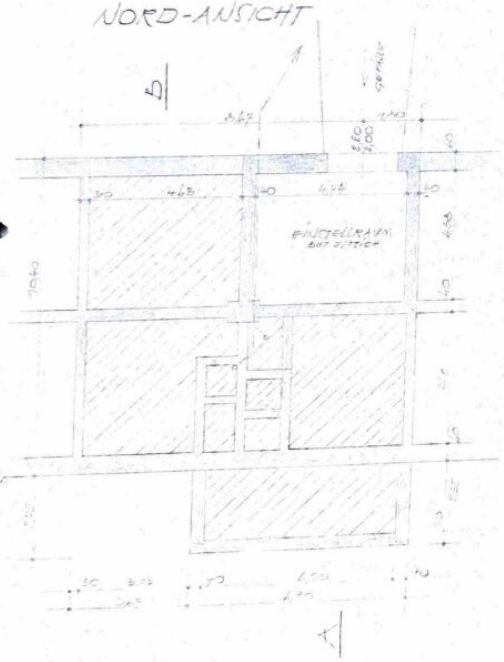

SÜD-ANSICHT
NORD-ANSICHT
WOHNZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
SCHLAFZIMMER
VERANDA
ERDGESCHOSS
EINSTELLRAUM
KELLERGESCHOSS

4



NORD-ANSICHT

SCHNITT A-B




KELLERGESCHOSS

LAGEPLAN
M=1:500

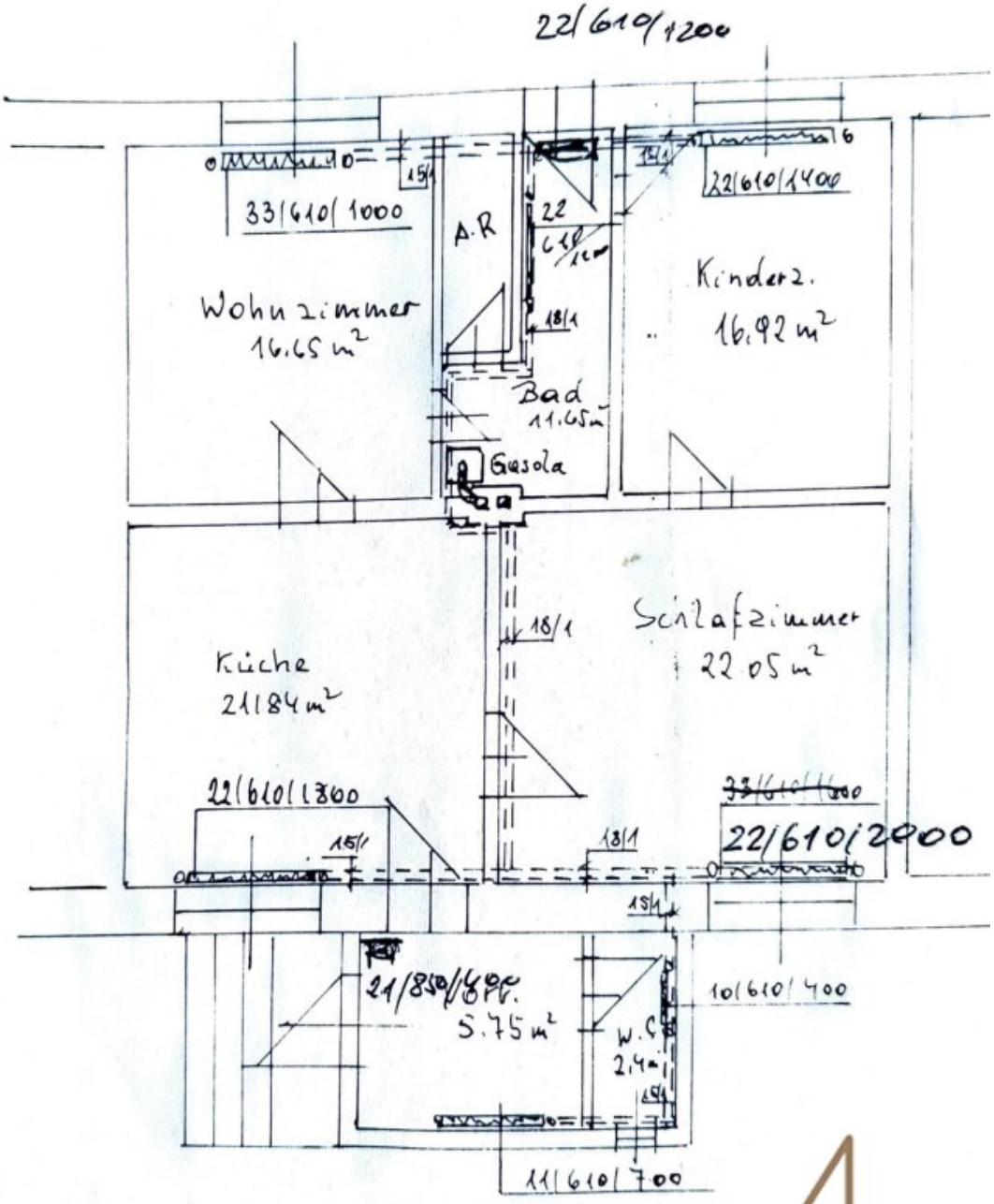
PLAN ÜBER DIE ADAPTIERUNGS-ARBEITEN AM WOHNGEBÄUDE DES HERRN ISIDOR FALENSKI IN HAUSKIRCHEN AUF DER PARZ. N:

M=1:100

BAUWERKER:
Falenski Isidor

BAUFÜHRER:
HOCH- TIEF- u. STAHLBETONBAU
RUDOLF EDER
BAUMEISTER
NEUSIEDL/ZAYA
BÜROGASSE 7 Tel.

NEUSIEDL/ZAYA IM NOVEMBER 1966


22/610/1200
33/610/1000
A.R
22
Wohnzimmer
16.65 m²
Kinderz.
16.92 m²
22/610/1400
Bad
11.65 m²
Gasola
Schlafzimmer
22.05 m²
Küche
21.84 m²
22/610/1800
22/610/2900
21/850/800
5.75 m²
W.C
2.4 m²
10/610/400
11/610/700

4

# Objektbeschreibung

**Besonderheiten auf einen Blick:**

- Bungalow in ruhiger Wohnlage
- 3 Zimmer + große Wohnküche.
- Sanierter Dachstuhl und neues Dach
- Renovierte Türen (innen und außen)
- Elektrisches Gartentor für den Autoabstellplatz
- Außenliegender Kellerabgang
- Neue Gastherme und Heizungen
- Außenrollläden an allen Fenstern
- Sanierungsrechnungen vorhanden
- Nur 2 Minuten zu Fuß bis zum großen Kinderspielplatz

**Beschreibung des Objekts:**

Dieser Bungalow überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Sanierung, die das Haus wie neu erscheinen lässt. Mit drei hellen Zimmern, einem charmanten Vorgarten und einem elektrischen Gartentor bietet dieses Zuhause viel Komfort und Privatsphäre. Die Kombination aus Technik und stilvoller Architektur macht dieses Objekt zu

einem echten Highlight.

**Highlights der Immobilie:**

- 3 Zimmer: Das Haus verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie eine großzügige Wohnküche.

- Neues Dach und sanierter Dachstuhl: Das Dach wurde komplett erneuert und bietet durch den sanierten Dachstuhl eine langanhaltende, sichere und energieeffiziente Konstruktion.

- Moderne Türen: Sämtliche Türen, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, wurden ersetzt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

- Elektrisches Gartentor: Das elektrische Gartentor ermöglicht bequeme Zufahrt zum Autoabstellplatz im Vorgarten. Sie gelangen einfach und sicher auf Ihr Grundstück.

- Außenrollläden: Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet, die für optimale Verdunklung, zusätzliche Sicherheit und Wärmedämmung sorgen.

- Kellerabgang: Der außenliegende Zugang zum Keller ermöglicht Ihnen einen bequemen Weg, um Stauraum oder Nutzflächen zu erreichen.

- Gastherme und Heizungen: Eine Gastherme und Heizkörper sorgen für effiziente Heizleistung und angenehme Wärme in allen Räumen. Dies spart nicht nur Energiekosten, sondern gewährleistet auch ein gesundes Raumklima.

- Alle Sanierungsrechnungen verfügbar: Für alle durchgeführten Sanierungsarbeiten liegen Rechnungen vor, sodass Sie als Käufer volle Transparenz über die Kosten und die ausgeführten Arbeiten erhalten.

***Verfügbarkeit: Nach Absprache.***

***Betriebskosten (Strom, Gas & Gemeindeabgaben) :***

Strom im Monat : 30€

Gas im Monat : 85€

Gemeindeabgaben im Quartal : 147,61€

(Diese Kosten sind in einem Unbewohnten Haus)

Keine Benützungsbewilligung vorhanden, Pläne von Nebengebäude nicht vorhanden.

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.